Die

Mannheimer Wohnungsfrage

und die

Bau- und Bodenpolitik

der Stadtgemeinde.

○ ○ ○ ○ ○ ○

Denkschrift

des

Oberbürgermeisters Beck

an den

Stadtrat der Hauptstadt Mannheim.



Mannheimer Vereinsdruckerei.

Die

Mannheimer Wohnungsfrage

und die

Bau= und Bodenpolitik

der Stadtgemeinde.

Denkschrift

des

Oberbürgermeisters Beck

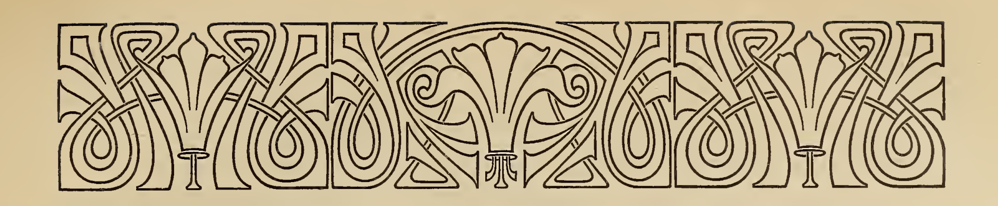
an den

Stadtrat der Hauptstadt Mannheim.

1906

Mannheimer Vereinsdruckerei.

Inhalts-Verzeichnis.



Vorbemerkung.

Seitdem der Verfasser im September 1897 in einer zunächst nur für die Mitglieder der städtischen Kollegien bestimmten, dann aber auch in weiteren Kreisen verbreiteten Schrift über „Die Wohnungsfrage mit besonderer Berücksichtigung der Mannheimer Verhältnisse" das Problem der Wohnungsfürsorge in seinen allgemeinen und lokalen Beziehungen einer näheren Betrachtung unterzog, hat die Literatur über diese Frage einen fast beängstigenden Umfang angenommen; in zahlreichen Versammlungen der angesehensten Körperschaften sind die Mittel und Wege erörtert worden, mittelst derer den zugegebenermaßen fast allerorts bestehenden Uebelständen begegnet werden könne. Auch dem Verfasser bot sich hierbei wiederholt (Stuttgarter Konferenz der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen im Mai 1899*) und „Neue Untersuchungen über die Wohnungsfrage" des Vereins für Sozialpolitik**) Gelegenheit zur Vertretung seiner Anschauungen. Ebenso wenig fehlte es an vielfachen gesetzgeberischen und sonstigen praktischen Versuchen zur Lösung der Frage. Es sei nur erinnert an den vielberufenen preußischen Gesetzentwurf zur Verbesserung der Wohnungsverhältnisse, das hessische Wohnungsfürsorgegesetz vom 7. August 1902, das Allgemeine Baugesetz für das Königreich Sachsen und den Entwurf einer badischen Landesbauordnung, sowie die württembergischen und bayerischen Verordnungen über die Wohnungsaufsicht. Das Reich, einzelne Bundesstaaten, eine Reihe von Städten haben teils durch die Subventionierung der genossenschaftlichen oder sonstigen gemeinnützigen Bautätigkeit in der Form der Ueberlassung von Bauland und Baugeld, der Uebernahme der Bürgschaft für das Baukapital, wie auch des Eigenbaues von Wohnungen für ihre Angestellten und Arbeiter, zum Teil auch für die minderbemittelten Wohnungsbedürftigen überhaupt, dem quantitativen Wohnungsmangel entgegengearbeitet. Wie die schon genannten Staaten, trug eine

*) Referat Beck über „die Wohnungsfrage und die Beteiligung der Gemeinden an der Lösung derselben" in Heft 17 der Schriften der Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen.

**) „Förderung der gemeinnützigen Bautätigkeit durch die Gemeinden" in Band 96 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik.

wachsende Zahl von Gemeinden durch Erlassung und Ausführung von Vorschriften über die Baupolizei und Wohnungspflege dafür Sorge, daß der gesundheitswidrige Zustand, die Ueberfüllung und sonstiger Mißbrauch bestehender Wohnungen beseitigt und daß namentlich bei der Erstellung neuer den modernen hygienischen und sozialen Anforderungen entsprochen werde.

Die Erkenntnis, daß das Eingreifen der öffentlichen Gewalten eine notwendige Voraussetzung bilde für die Gesundung der Wohnungsverhältnisse, ist in unaufhaltsamem Vordringen begriffen. Ihre Berechtigung wird auch, soweit die behördliche Wohnungsaufsicht, die Bekämpfung des Aftermietwesens und anderer Uebelstände in der Benutzung der Wohnungen in Betracht kommen, kaum mehr bestritten. Dagegen gehen über die zulässigen Beschränkungen der in der Bereitstellung des Wohnbedarfs und in der Wohnungsproduktion tätigen wirtschaftlichen Einzelkräfte, über die Verteilung der Machtbefugnisse zwischen Staat und Gemeinde, die Abgrenzung des Aufgabenkreises zwischen beiden und den sonst zur Wohnungsfürsorge berufenen Gemeinschaftsformen, die Meinungen weiter als je auseinander, wie ein Blick auf die Erörterungen über den Entwurf des preußischen Wohnungsgesetzes, auf den Verlauf des im Oktober 1904 veranstalteten Frankfurter Wohnungskongresses und auf die an diesen sich anknüpfenden literarischen Auseinandersetzungen zeigt. Während die Einen die private Bodenspekulation als Wurzel aller Wohnungsübelstände ausschalten, die Mietskaserne durch das Einfamilienhaus verdrängen und an die Stelle der Deckung des Wohnungsbedarfs durch das private Erwerbskapital den Eigenbau der Gemeinde und gemeinnützigen Bauvereinigungen setzen wollen, wird von anderer Seite nachzuweisen versucht, daß die private Bautätigkeit das Bedürfnis nach gesunden und preiswerten Wohnungen überall im erforderlichen Maße befriedigt habe und das Steigen der städtischen Bodenrente eine wirtschaftlich berechtigte Erscheinung darstelle, ihr Einfluß auf die Wohnungspolitik zum mindesten sehr überschätzt werde; die von den Reformern bekämpfte engräumige Bauweise sei vom hygienischen und volkswirtschaftlichen Standpunkte gleich unanfechtbar. Widerspruch erfuhren vor allem die drohenden Eingriffe in das Selbstverwaltungs- und Selbstbestimmungsrecht der Gemeinden. Diese auffallende und betrübende Divergenz der wohnungspolitischen Anschauungen findet ihre Erklärung zum guten Teil in der mangelnden Berücksichtigung des Zusammenhangs der Wohnungsfrage mit den vielfachsten Problemen des wirtschaftlichen und sozialen Lebens. Die Lebensgewohnheiten der Bevölkerung, die lokale Eigenart der Erwerbsgelegenheit, der Zug zur Stadt und die entgegengesetzte in der neuesten Zeit sehr zu beachtende Tendenz des Zugs der Industrie aufs Land, das Aftermietwesen, die Lohnfrage sind Faktoren, deren großer Einfluß auf die Gestaltung der Wohnungsverhältnisse meist unterschätzt wird. Eine ausschlaggebende Bedeutung für die Stellungnahme des Praktikers zur Wohnungsfrage muß namentlich der Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse eingeräumt werden. Nur aus diesen heraus läßt sich ein zuverlässiges Urteil über die Zulänglichkeit oder Verbesserungs-

bedürftigkeit der bestehenden Zustände, über die tauglichsten Mittel für eine als notwendig erachtete Abhilfe nach ihrer Anwendbarkeit, Wirksamkeit und finanziellen Tragweite gewinnen. Umgekehrt gewähren aber die in begrenztem, oft eigenartigem Wirkungskreise angestellten Beobachtungen und praktischen Versuche wertvolle Fingerzeige für die grundlegenden Maßnahmen einer allgemeinen Wohnungsreform, ihre Entwicklung und Vertiefung.

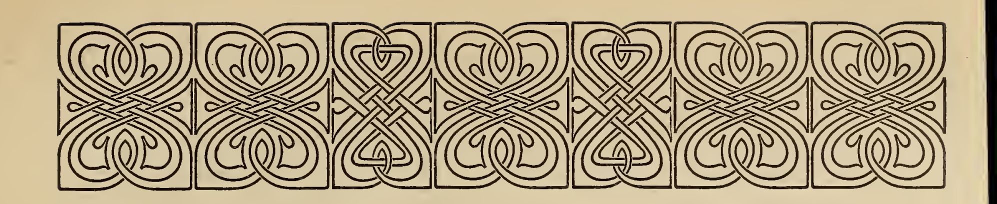
Die nachstehende Darstellung*) bezweckt, den Mitgliedern der hiesigen Gemeindekollegien an der Hand des in der Denkschrift vom Jahr 1897 entwickelten Programms Rechenschaft zu geben über die bisherigen Ergebnisse und die demnächstigen Aufgaben der städtischen Wohnungs- und Bodenpolitik und der damit ineinandergreifenden Grenzgebiete der Verwaltungstätigkeit. Abweichend von der Denkschrift sind auswärtige Verhältnisse nur insofern zum Vergleich herangezogen, als die Information über das in Mannheim noch wenig bekannte Rechtsinstitut des Erbbaurechts in Betracht kommt.

Mannheim, im November 1906.

Oberbürgermeister **Beck.**



*) Den nächstehenden Darlegungen liegen zu grunde: Die Veröffentlichungen des statistischen Amtes, die juristischen Ausführungen des Herrn Stadtsyndikus über Erbbaurecht (vgl. S. 77) sowie die Ausarbeitungen des Herrn Oberstadtrechnungsrates Seeger, der zugleich das Amt des zweiten Vorsitzenden des mehrfach in der Denkschrift erwähnten Spar- und Bauvereins bekleidet.



I. Städtisches Wohnungsreform-Programm vom Jahre 1897.

In seiner schon erwähnten Denkschrift vom Herbst 1897 formulierte der Verfasser das Programm der hiesigen Stadtgemeinde für die Wohnungsreform wie folgt:

1. Die Stadt erstellt allmählich nach Maßgabe ihrer finanziellen Kräfte Mietwohnungen für den festen Stamm ihrer Arbeiter und ihrer niederen Bediensteten und nimmt prinzipiell in Aussicht, keine größere Anlage zu errichten, ohne zugleich den Bau von Wohnungen für alle oder einen Teil der hierin beschäftigten Bediensteten und Arbeiter vorzusehen.
2. Sie gewährt allen Unternehmungen — auch allen Privaten — welche sich die Erstellung und Vermietung von Arbeiterwohnungen zur Aufgabe stellen, Unterstützung durch Nachlaß der Straßenkosten und event. des ganzen oder teilweisen Geländekaufpreises.
3. Sie fördert die Entstehung und Entwicklung aller Organisationen mit gleichen Zielen, insbesondere gemeinnütziger Aktiengesellschaften.

Sodann wäre in Aussicht zu nehmen:

4. Beschleunigte Planlegung von Baugelände, das nach seiner Preislage, seinen Untergrundsverhältnissen rc. zur Erstellung von billigeren Arbeiterwohnungen sich eignet; baldige Anlage von Straßen mit Kanalisation, Wasser- und Gasversorgung in dem fraglichen Baugebiete.
5. Erlaß einer Zonenbauordnung mit erleichterten Bauvorschriften für die unter Ziff. 4 erwähnten Baugebiete und energische Förderung der offenen Bauweise.
6. Regelmäßig nach 2—3 Jahren wiederkehrende gesundheitspolizeiliche Revision sämtlicher Arbeiterwohnungen.
7. Genaue statistische Feststellungen in kurzen Perioden über die Wohnungsverhältnisse, prozentuale Zunahme der Wohnungen mit der Bevölkerungsvermehrung, Statistik der leerstehenden Wohnungen rc.

8. Nachdrückliche Förderung einer raschen und möglichst billigen Straßenbahnverbindung der Industriegebiete mit den Vororten und den neu zu erschließenden Baugebieten.
9. Schaffung von Promenaden und öffentlichen Anlagen, von Tummel- und Spielplätzen, welche sowohl den Erwachsenen, Kranken und Siechen als auch namentlich der heranwachsenden Generation in Luft, Licht und wohltuendem Ausblicke einigermaßen Ersatz für die Entbehrungen in den Wohnungen zu gewähren vermögen.

Dieses Programm, dem sowohl der Stadtrat als in den Hauptpunkten die Vertretung der Bürgerschaft beitrat, bildete fortan die Richtschnur für die Wirksamkeit der städtischen Behörden.

Von den daraus hervorgehenden Maßnahmen erfüllte die auf die mittelbare Förderung des Wohnungsbaues gerichtete Gruppe — Bau- und Wohnungsstatistik, Bebauungsplan und Bauordnung, Erstellung von Straßen und Plätzen, von Straßen- und Vorortbahnen, Bereitstellung des planmäßig erweiterten städtischen Grundbesitzes als Baugelände — durchaus die gehegten Erwartungen.

Nicht minder erfolgreich erwies sich die Wohnungskontrolle für die Verhütung von Mißständen in den vorhandenen Wohnungen.

Nicht das gleiche kann von den zur direkten Bekämpfung des Wohnungsmangels unternommenen Versuchen gesagt werden. Die Erfahrungen mit dem Bau und der mietweisen Abgabe stadteigener Wohnungen waren ebenso unbefriedigende wie die Bestrebungen der Stadtgemeinde, durch finanzielle Erleichterungen das Privatkapital zu einer ausgiebigen Produktion von Kleinwohnungen zu veranlassen. Auch die Subventionierung der gemeinnützigen Bautätigkeit hat, wenn man von den auf ganz veränderter Grundlage fußenden Vorgängen der neuesten Zeit absieht, einen Erfolg der städtischen Wohnungspolitik nicht gezeitigt.

Es war nicht zu vermeiden, in der nachfolgenden Besprechung der städtischen Wohnungspolitik im einzelnen sowohl zeitlich durch das Zurückgehen auf die Entwicklungsstadien der einen oder anderen Maßnahme als sachlich durch Einbeziehung von Gebieten der Kommunalpolitik, die im Programme nicht berührt sind, über den Rahmen des letzteren hinauszugreifen.





II. Unmittelbare Förderungsmittel der Wohnungsfürsorge.

1. Beschaffung stadteigener Wohnungen für städtische Arbeiter und Bedienstete.

(Ziff. 1 des Programms von 1897.)

In Vollzug ihrer Absicht, dem Stamm der Arbeiter und Unterbeamten ihrer sämtlichen Betriebe städtische Mietwohnungen zur Verfügung zu stellen, erbaute die Stadtgemeinde im Jahre 1899 in freier, gesunder Lage, unweit des Viehhofes eine Gruppe von 4 Doppelwohnhäusern mit je 2 Stockwerken und ausgebautem Dachgeschoß. Eines der Häuser umfaßt 6 Wohnungen von je 3 Zimmern, Küche, Speisekammer, Abort, Speicher- und Kellerabteil, jedes der drei übrigen 6 Wohnungen von 2 Zimmern mit gleichem Zubehör. Der Bau von 3 Häusern wurde in eigener Regie der Stadtgemeinde ausgeführt, der Bau des einen Hauses an einen Generalunternehmer vergeben, beides mit ziemlich genau demselben Aufwande. Die Kosten betrugen

für den Hochbau . .	M.	126328.—
„ Wege und Vorgärten	„	6800.—
„ Straßenherstellung .	„	13346.—
dazu als Wert des Geländes .	„	31419.—
Im ganzen	M.	177893.—

Es entfielen somit auf die Dreizimmerwohnung M. 8150.—, die Zweizimmerwohnung M. 7166.—, den cbm umbauten Raum M. 25.40 und den qm Wohnfläche M. 116.80. Die laufenden Unkosten, die Verzinsung des Anlagekapitals und die Amortisation der Bau- und Straßenkosten erfordern jährlich M. 9090.—. Die Mietzinsen waren ursprünglich, entsprechend den in den benachbarten Privathäusern für räumlich kleinere und minder gut ausgestattete Wohnungen geltenden Sätzen, für die Dreizimmerwohnungen auf monatlich M. 30.— im Erd- und ersten Obergeschoß, M. 22.— im Dachgeschoß, für die Wohnungen mit 2 Zimmern auf M. 25.— bzw. M. 20.— bemessen. Sie mußten aber, da die Wohnungen trotz des gefälligen Baues und der guten Ausstattung der an Vorgärten gelegenen Häuser in den Kreisen der städtischen Bediensteten und Arbeiter nur wenig begehrt waren und nach

dem häufigen Wechsel der Mieter zuweilen Monate lang leer standen, in der Folge um je M. 5.— monatlich reduziert werden. Seitdem beträgt die Mieteinnahme jährlich M. 5568.—, entsprechend einer Rentabilität von 2,34%, sodaß die Stadtgemeinde alljährlich M. 3520.— zuzuschießen hat. Die Häusergruppe ist z. Zt. bewohnt von 9 Beamten und 15 Arbeitern mit einer Seelenzahl von 109.

Beim Bau eines zweiten Gaswerks wurde die Herstellung von Mietwohnungen für eine größere Anzahl von Arbeitern und Beamten von vornherein als Bestandteil des Gesamtplanes behandelt. Es wurden mehrere Projekte verschiedenen Umfangs bearbeitet, die indessen alle ergaben, daß — zumteil infolge der ungünstigen Fundationsverhältnisse des Baugeländes — die Wohnungen in der gewünschten, für die private Bautätigkeit vorbildlich wirkenden Ausführung entweder zu einem Preise vermietet werden müßten, der höher wäre, als die Mieten im nahen Waldhof, oder aber einen noch namhafteren Barzuschuß der Stadtgemeinde, als die Schlachthofwohnungen erfordert haben würden. Da auch hier in den beteiligten Arbeiterkreisen eine geringe Geneigtheit für die beabsichtigte Wohngelegenheit sich kundgab, kam der Stadtrat nach langen Erörterungen zu dem Entschlusse, auf die Ausführung des Planes zu verzichten.

Ein dritter Versuch, die Wohnungsverhältnisse der städtischen Arbeiterschaft durch die Bereitstellung stadteigener Mietsräume zu verbessern, hatte einen ebenso unbefriedigenden Erfolg. Ungeachtet aller Bemühungen ist bisher nur der kleinere Teil der Wohnungen in der vormals der Gemeinnützigen Baugesellschaft gehörigen Häusergruppe, von der später noch die Rede sein wird, von Mietern bezogen, die zur Stadtgemeinde im Dienst- oder Arbeitsverhältnisse stehen.

Als Grund für dieses ablehnende Verhalten der Arbeiterschaft gegenüber den städtischen Mietwohnungen ist das streng durchgeführte Verbot der Aftermiete zu betrachten. Angesichts dessen konnte vorerst wenigstens für die Stadtgemeinde keine Veranlassung bestehen, den Bau von Mietwohnungen fortzusetzen.

2. Subventionierung des Baues von Kleinwohnungen.

(Ziffer 2 des Programms von 1897).

In der Absicht, zum verstärkten Bau von Kleinwohnungen aufzumuntern, hatte der Stadtrat beschlossen, privaten Unternehmern, welche Zwei- oder Dreizimmerwohnungen mit Küche nach stadträtlich genehmigtem Plan errichten und als Mietwohnungen in dauernd gutem Zustande erhalten, Nachlaß der auf das überbaute Grundstück entfallenden Straßenkosten zu gewähren. Für die auf gemeinnütziger Basis arbeitenden Bauherren kam die Bedingung einer die Selbstkosten nicht überschreitenden Maximalhöhe der Mietzinsen hinzu. Solchen gemeinnützigen Vereinigungen oder Einzelpersonen konnte daneben auch Baugelände städtischerseits gegen völligen oder teilweisen Nachlaß des

Kaufpreises überlassen werden, sofern sie sich weiter verpflichteten, die Mietzinsen vom Stadtrate genehmigen zu lassen und auf Verlangen in 1—2 wöchigen Raten zu erheben sowie das Grundstück nebst Gebäuden an die Stadtgemeinde gegen Erstattung des um die jährlichen Abschreibungen geminderten Bauwerts zurückzugeben.

Der Bürgerausschuß stimmte am 18. Januar 1898 der Anwendung dieser Grundsätze auf vorerst drei Jahre bei.

Von den angebotenen Vergünstigungen ist jedoch nur in sieben Fällen Gebrauch gemacht worden. Die Bautätigkeit hatte im gleichen, noch mehr aber den darauffolgenden Jahren einen vordem nie gekannten großen Umfang angenommen, auch Kleinwohnungen wurden in sehr erheblicher, wenn auch für die gewaltige Bevölkerungszunahme unzulänglicher Zahl erstellt. Angesichts der reichlichen und lohnenden, an die Grenze der Leistungsfähigkeit gehenden Beschäftigung des Baugewerbes und Privatkapitals wurde der durch die Subvention gebotene Anreiz, welcher in der Tat im Vergleich mit den erzielten Umsätzen und Gewinnen auch eine nebensächliche Rolle spielte, kaum beachtet.

Fünf der sieben Subventionsfälle betrafen Grundstücke der einzigen, nach Auflösung der Baugesellschaft nur mehr hier bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigung, des als Genossenschaft organisierten „Spar- und Bauvereins." Die Summe der dem Verein für seine Häuser in der Viehhofstraße, Jean Beckerstraße und Rheinhäuserstraße gestundeten Straßenkosten beträgt 13 239 M. Der gleichen Baugenossenschaft ist aus Mitteln der städtischen Beamtenpensionkasse eine zweite, zu 4% verzinsliche Hypothek gewährt worden, deren Pfandsicherheit bei 70 % des Taxwertes beginnt und bis zu 90 % herabgeht.

Auch die Ueberlassung städtischen Bauterrains an den Spar- und Bauverein und an eine neu zu gründende Aktienbaugenossenschaft auf der Grundlage der fraglichen Subventionsbestimmungen bildete verschiedentlich den Gegenstand von Erörterungen. Nachdem einige vom Verein bezeichnete Grundstücke der mangelnden Bebauungsfähigkeit halber ausgeschieden werden mußten, wurde ihm im April 1899 ein ca. 4500 qm umfassendes Areal in der Gewann Almen unweit des Neckarauer Bahnübergangs kaufweise gegen Vorbehalt des Rückkaufsrechts nach 50 Jahren und der sonstigen, den angestrebten Zweck sichernden Bedingungen angeboten unter Ermäßigung auf ein $1/4$ des normalen Preises, für den die Stadtgemeinde Genossenschaftsanteile in Zahlung nehmen konnte. Die Genossenschaft akzeptierte den Vorschlag und sprach den Wunsch aus, es möchte die ihr obliegende Auffüllung des Geländes im voranschläglichen Kostenaufwande von 10 125 M. von der Stadtgemeinde gelegentlich des Straßenbaues auf ihre Rechnung mit übernommen werden. Noch vor dem Zustandekommen des Kaufes trat jedoch die Notwendigkeit ein, das offerierte Grundstück nebst dem benachbarten städtischen Besitz als Baugelände für die Lanz'sche Maschinenfabrik in Anspruch zu nehmen. Statt dessen bat der Verein im Mai 1900 um Zuweisung einer Fläche von ca. 5000 qm aus einem städtischen Grundstück in der 76. Sandgewann auf dem Hochgestade

südlich von Waldhof, welches Gelände ihm wegen der Nähe zahlreicher Fabriken, guter Verkehrsgelegenheit, und günstiger Terrainbeschaffenheit für billige Arbeiterwohnungen besonders geeignet schien. Doch auch von diesem Projekte mußte aus Gründen des inzwischen bearbeiteten Bebauungsplanes Abstand genommen werden. Dagegen wurde die Aufmerksamkeit des Vereins auf das ebenfalls auf dem Hochgestade zwischen dem Bahnhof Wohlgelegen und dem Stadtteil Käfertal gelegene stadteigene Areal in der 18. Sandgewann gelenkt, woselbst der Bebauung keinerlei Schwierigkeiten entgegenstanden.

In der Zwischenzeit jedoch hatten sich die Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkte derart geändert, daß der Spar- und Bauverein von dem ihm an sich sympathischen Vorschlage einstweilen keinen Gebrauch machen konnte. Die, wie schon erwähnt, enorme Bautätigkeit der Jahre 1898—1900 hatte, unterstützt durch den im Gefolge der verschlechterten Geschäftslage eingetretenen Rückgang in der Bevölkerungszunahme zu einem Wohnungsüberfluß geführt. Im Herbst 1901 standen 7,3% aller Ein- und Zweizimmerwohnungen leer, ein Zustand, der sich in den beiden folgenden Jahren noch verschärfte, da im November 1905 bei den Einzimmerwohnungen 9,5%, bei den Zweizimmerwohnungen 6,8% und bei jenen von drei Zimmern 5,1% Leerstehungen ermittelt wurden.

Erst die vom Jahre 1904 ab wiederum aufsteigende Konjunktur, welche die Wohnungsreserve rasch aufzehrte, und eine von der Großh. Regierung ausgehende Anregung gab dem Spar- und Bauverein Anlaß, die Wiederaufnahme seiner, zugleich auf die Bereitstellung von Wohnräumen für kleine und mittlere Beamte mit Einschluß der Lehrer erweiterten Bautätigkeit in Erwägung zu ziehen. Er ersuchte im März 1905, ihm von dem zwischen Seckenheimerstraße und Mollschule neuerschlossenen städtischen Gelände den dem Wespinstift zunächst gelegenen Baublock, jedoch nicht zu Eigentum, sondern im Erbbaurecht auf die Dauer von 50—70 Jahren zu überweisen. Er beabsichtigte, daselbst mit einem Aufwande von ca. 650 000 M. 15 Häuser mit zusammen 108 Wohnungen — davon 36 zu zwei, 32 zu drei und 40 zu vier Zimmern nebst Küche – zu erstellen.

Die Behandlung dieses Ansinnens fiel zeitlich mit den grundsätzlichen Untersuchungen im Schoße der Stadtverwaltung über die Frage der Anwendung des Erbbaurechts zusammen. Ob es zweckmäßig sei, einen ersten Versuch mit der neuen Rechtsform bezüglich eines Geländes zu machen, das auch vom privaten Baugewerbe viel begehrt war und deshalb ohne das Eingreifen der gemeinnützigen Bautätigkeit der alsbaldigen Ueberbauung mit dem Erfolg beträchtlicher Vermehrung der Wohnungsgelegenheit entgegengeführt wurde, erschien zweifelhaft. Nachdem dann in der Tat für die Bauplätze des genannten Blocks sich eine rege Nachfrage geltend machte, wurden dieselben im Steigerungswege unter den üblichen Bedingungen zu Volleigentum verkauft. Ein Teil der Häuser ist bereits in der Ausführung begriffen und auch der Rest wird aller Voraussicht nach im Laufe des nächsten Jahres beziehbar. Aehnlich lagen die Verhältnisse bezüglich des benachbarten, ebenfalls parzellierten

und von fertigen Straßen umgebenen Geländes, so daß auch hier die Hergabe als Erbbauland nicht in Betracht kommen konnte.

Um dennoch zur Verwirklichung der Absichten des Spar- und Bauvereins das Seinige beizutragen, kam der Stadtrat im Juli 1906 auf die früheren Anerbieten des städtischen Besitztums in der 18. Sandgewann und in der Gewann Almen auf der neuen Basis des Erbbaurechts zurück, wobei er für das zunächst zu befriedigende Bedürfnis das für etwa 12 Bauplätze ausreichende Gelände an der Westfront des Baublocks ins Auge faßte, dessen Ostseite größtenteils von dem zurzeit im Bau befindlichen neuen Volksschulhause am Neckarauer Bahnübergang, der „Schillerschule" eingenommen wird. Die Lage des Bauobjekts ist für die Zwecke des Vereins günstig gewählt. Es ist sowohl von der Lanz'schen Fabrik, als den großen Etablissements an der Fabrikstation bequem erreichbar, ohne zugleich den nachteiligen Einflüssen der industriellen Nachbarschaft ausgesetzt zu sein. Die Nähe der Schwetzinger Landstraße und der Straßenbahn gewährt eine günstige Verbindung sowohl mit dem Stadtinnern als dem Stadtteil Neckarau. Die Bautätigkeit des Vereins könnte nötigenfalls auf dem in südlicher Richtung anstoßenden städtischen Allmendgelände ohne Verzug weitergeführt werden. Eine ausgedehnte Bautätigkeit in Kleinwohnungen an jener Stelle ist auch schon aus dem Grunde erwünscht, weil die im nahen Kleinfeld an der Stadtseite des Neckarauer Uebergangs liegende städtische Wohnungskolonie ihres baulichen Zustandes halber in den nächsten Jahren wird beseitigt werden müssen. Die Verhandlungen mit dem Verein sind noch im Gange.

In jüngster Zeit bot sich dem Spar- und Bauverein die Gelegenheit zur preiswürdigen Erwerbung und Ueberbauung eines in den Neckargärten gelegenen privaten Geländes, worüber ebenfalls noch Unterhandlungen schweben. Die von der Stadtgemeinde begehrte Unterstützung für dieses Unternehmen würde lediglich in der nach Maßgabe der 1897er Subventionsbedingungen zu bewilligenden Stundung der Straßenkosten im Betrage von ca. 11 000 M. zu bestehen haben.

3. Uebernahme des Anwesens der gemeinnützigen Baugesellschaft.

(Zu Ziffer 2 des Programms von 1897.)

Die seit den 1860er Jahren hier bestehende „Gemeinnützige Baugesellschaft" trat im Jahre 1898 in Liquidation, nachdem Mitte des vorigen Jahrzehnts die Absicht des Stadtrats, ihr durch Ueberlassung städtischen Baulandes zu halbem Preise, Herstellung der Straßen, Anpflanzung der freibleibenden Flächen und Auffüllung des Baublocks unter Verzicht auf Kostenersatz die Erstellung einer Kolonie von 172 Zwei- und Dreizimmerwohnungen zu ermöglichen, am Widerspruch des Bürgerausschusses gescheitert war. Ihr 10 411 qm großes Besitztum am südlichen Ausläufer der Schwetzinger Vorstadt bot sie der Stadtgemeinde um den zu Buche stehenden Wert von

180 000 M. zum Kaufe an. Die Stadt erwarb solches und unterzog die in ziemlich verwahrlostem Zustande befindlichen Baulichkeiten einer gründlichen, ca. 14 000 M. kostenden Ausbesserung. Die Kolonie umfaßt 19 Einfamilienhäuser von je einem Stockwerk, 4 zweistöckige Häuser mit je zwei und 6 dreistöckige Gebäude mit je 6 Wohnungen, im ganzen also 63 Wohnungen. Das bisher bestehende Generalpachtverhältnis wurde aufgelöst, die Stadtgemeinde trat in die Einzelmietverträge ein, beseitigte aber die in einer Reihe von Wohnungen bestehende Ueberfüllung. Auf mietsfrei werdende Wohnungen wurde den städtischen Angestellten und Arbeitern ein Vorrecht eingeräumt, von dem jedoch, wie schon früher erwähnt, nicht in dem gehofften Umfange Gebrauch gemacht wird. Die monatlichen Mietzinsen betragen für Wohnungen mit einem Wohnraum 7—10 M., mit zwei Wohnräumen 7—12 M. und für dreiräumige Wohnungen 15—24 M., also bis zur Hälfte weniger, als in ähnlichen privaten Mietwohnungen der Umgebung. Nach dem Stande vom 1. Oktober 1906 sind die Wohnungen von 22 städtischen Unterbeamten und Arbeitern, 2 Staatsbeamten, 5 Arbeitern in Staatsbetrieben und 34 privaten Arbeitern mit einer Gesamtkopfzahl von 302 belegt.

Die Gebäude erfordern einen unverhältnismäßig hohen Unterhaltungsaufwand, ohne dabei den heutigen hygienischen und sozialen Anforderungen durchaus genügen zu können. Ein zeitgemäßer Umbau, zu dem ein dringender Anlaß durch die Notwendigkeit der Einführung der Wasserversorgung und Entwässerung gegeben wäre, würde so erhebliche Kosten verursachen, daß die vollständige Niederlegung der Häuser den Vorzug verdient. Diese Maßregel ist denn auch vom Stadtrat bereits beschlossen und deren Vollzug nur wegen der bestehenden Wohnungsknappheit aufgeschoben worden.

4. Versuch zur Gründung einer Aktienbaugesellschaft für Arbeiterwohnungen.

(Ziffer 3 des Programms).

Im Jahre 1900 bemühte sich der Oberbürgermeister im Verein mit einem hervorragenden, damals dem Stadtrate angehörigen Großindustriellen um das Zustandekommen einer Kapitalgesellschaft zur Ausführung einer großen Wohnungskolonie.

Es sollte damit den hiesigen industriellen Kreisen die Gelegenheit eröffnet werden, durch ihre finanzielle Beteiligung an dem Unternehmen in einer Form an der Bekämpfung der Wohnungsnot mitzuwirken, welche die den Arbeitgeberwohnungen anhaftende und bei der Arbeiterschaft verpönte Verquickung des Lohn- und des Wohnverhältnisses vermeidet. Zwar sollten die Gesellschafter berechtigt sein, einen nach ihrem Aktienbesitz bemessenen Anteil der Wohnungen durch ihre Arbeiter zu besetzen, es würden diesen aber nicht die Arbeitgeber, sondern die Gesellschaft als Vermieter gegenübergestanden

haben. Das Vorhaben scheiterte am geringen Interesse, zum Teil an direkt ablehnendem Verhalten der maßgebenden Kreise.

Eine ähnliche Anregung ging im Jahre 1905 vom Bezirksamte aus und richtete sich an den hiesigen Ortsverband des allgemeinen Fabrikantenvereins. Dieser fand sich unter dem Eindrucke eines drohenden Wohnungsmangels dem Gedanken eines aktiven Eingreifens der Großindustriellen in die Wohnungsfürsorge geneigt, sah aber die geeignetste Form der Betätigung nicht sowohl in der Bildung einer Bauvereinigung aus den Reihen seiner Mitglieder auf kapitalistischer Grundlage, als in der Unterstützung bestehender Organisationen für die gemeinnützige Bautätigkeit. Die mit dem Spar- und Bauverein eingeleiteten, noch unerledigten Verhandlungen lassen erwarten, daß die Genossenschaft, wenn sie durch die im vorigen Abschnitt erwähnten Maßnahmen der Stadtgemeinde in die Lage versetzt wird, der Erstellung von Wohnungen für die gewerbliche Arbeiterschaft neuerdings näher zu treten, sich hierbei der nachdrücklichen Förderung aus den Kreisen des Fabrikantenvereins durch Erwerb von Genossenschaftsanteilen, Hergabe von Darlehen rc. zu erfreuen haben wird.





III. Mittelbare Förderungsmittel der Wohnungsfürsorge.

1. Stadterweiterung, Bebauungspläne.

(Ziffer 4 des Programms.)

Die im letzten Jahrzehnte zur Erschließung neuer Baugebiete von der Stadtverwaltung entfaltete Tätigkeit unterscheidet sich wesentlich von der zuvor geübten Praxis insofern, als die Hauptgrundzüge des heutigen Bebauungsplanes auf die gesamten, in absehbarer Zeit der Besiedlung anheimfallenden Teile des Stadtgebiets erstreckt sind, dieser Plan aber behufs Hintanhaltung der Bodenspekulation geheim gehalten und die Detailbehandlung wie die amtliche Feststellung auf dasjenige Gelände beschränkt wird, in dem ein unmittelbares Baubedürfnis hervortritt.

Dieses Vorgehen gewährleistet der Stadtverwaltung einen bestimmenden Einfluß auf Umfang und Richtung der baulichen Entwicklung und sichert das unerläßliche Ineinandergreifen mit den übrigen hygienischen, verkehrspolitischen und sozialen Maßnahmen der Gemeinde. Sie ist das Ergebnis der aus der geschichtlichen Entwicklung der Mannheimer Stadterweiterung zu ziehenden Lehren, das mit den geläuterten Grundbegriffen der Gegenwart über Städtebau vollkommen übereinstimmt. Ein Blick auf die bauliche Entwicklung Mannheims mag dies belegen.

Die Stadt, welche den glänzenden Hofhalt des Kurfürsten Karl Theodor beherbergt hatte, bot nach dem Verluste derselben einer weit größeren, in ihren Lebensbedingungen aber minder anspruchsvollen Bevölkerung Raum. Nach einer langen Epoche des Niedergangs und mühsamen Wiederaufsteigens war erst um die Mitte des vorigen Jahrhunderts die Einwohnerzahl jener früheren Blütezeit wieder erreicht. Die jetzt einsetzende Bautätigkeit wandte sich zunächst dem Gelände vor dem Neckartor, später dem Terrain zwischen den im Westen der Stadt gelegenen Kasernen und den Hafenanlagen zu. Dann folgte das Gelände in der Umgebung des damaligen Bahnhofes. Das bei der Entfestigung der Gemeinde zugefallene, dem Stadtinnern näher gelegene sogenannte Konkavengebiet wurde der ungünstigen Untergrundverhältnisse halber erst in den 60er Jahren erschlossen und trotz des Ausbaues der von der Innenstadt dorthin führenden Straßen nur langsam besiedelt. 1867 zählte Mannheim

2*

auf 73,5 ha bebauter Fläche (gleich 3,17 % der Gemarkung) 1986 Häuser und 34 017 Einwohner, davon nur 3492 außerhalb des Ringdammes.

Bald darauf setzte der Aufschwung der Stadt ein. Die rasch wachsende Bevölkerung verlangte die Bereitstellung von Bauland für Wohnungen, von Geschäftsräumen für Gewerbe und Handel, welchen Erfordernissen das Konkavengelände vielfach nicht genügte. Durch das Ortsstraßengesetz vom Jahre 1868 war der Gemeinde auch die Möglichkeit der Ueberwälzung der Straßen- und Entwässerungskosten auf die Eigentümer des erschlossenen Geländes eröffnet worden. Hierdurch ermutigt, beschloß der Gemeinderat im Jahre 1870 die Planlegung der außerhalb des Bahnhofs gelegenen Schwetzingervorstadt, eines eigentlichen Fabrikviertels, dessen Straßen in rascher Folge zum Ausbau gelangten. 1871 beabsichtigte die Stadtbehörde die Aufstellung eines generellen Bebauungsplanes für verschiedene ausgedehnte Bezirke an der Peripherie und am rechten Neckarufer, welches Vorhaben aber infolge der Wirtschaftskrisis um die Mitte der 1870er Jahre nur zum kleinen Teil zur Ausführung gelangte. Auf städtischem Besitz jenseits der Neckarbrücke entstand ein neuer Stadtteil, der außer einem großen Meßplatz und einem Marktplatz 7 Bauquadrate umfaßte, aber sehr unter der rückgängigen Konjunktur zu leiden hatte, so daß die letzten Bauplätze erst 1887 versteigert wurden. Mehrfache Aenderungen erlitten die für das übrige Gebiet am rechten Neckarufer und für die Lindenhofvorstadt bearbeiteten Pläne; auch der von Professor Baumeister-Karlsruhe stammende preisgekrönte Ideal-Entwurf für die Bebauung der östlichen Stadterweiterung wurde 1888 — nicht zu seinem Vorteile — wesentlich umgestaltet. Der Domänenfiskus schuf auf dem durch die Hafenbauten gewonnenen Gelände im Jungbusch von 1879 ab, ein Privater in den vom Staat erworbenen sogenannten Baumschulgärten, zwischen Schloß und Personenbahnhof, von 1883 ab je ein neues Bauquartier, deren Straßen nach ihrer Vollendung der Stadt überwiesen wurden. 1888 erfolgte die bauliche Erschließung des alten Bahnhofterrains durch die Gemeinde, bald darauf die Inangriffnahme des östlichen Stadterweiterungsgebiets, dessen Areal sich ausschließlich im Eigentum der Stadt befand.

In den erwähnten Baubezirken und an zahlreichen im Stadtgebiet zerstreuten neuen Straßen entstanden bis 1870 ca. 500, während der darauf folgenden zwei Jahrzehnte ca. 1750 Häuser, deren Gesamtzahl 1890 3724 betrug. Darunter waren 3362 Wohngebäude (2531 in der Innenstadt). Auf ein bewohntes Gebäude kamen 21,74 Einwohner, 4,5 Haushaltungen und 14 Wohnräume. Von der östlichen Stadterweiterung abgesehen, harrten noch 352 Bauplätze mit 10,27 ha Gesamtfläche der Bebauung.

Im Jahre 1891 trat die Stadtverwaltung, veranlaßt sowohl durch die Notwendigkeit, für das im Projekt begriffene Unternehmen einer großzügigen Stadtentwässerung die Hauptstraßenzüge in den künftigen Baugebieten festzulegen, als auch durch die inzwischen veränderten Ansichten über die technischen und ästhetischen Ziele der Städtebaukunst, einer Revision der bestehenden Be-

bauungspläne und einer erheblichen Ausdehnung derselben näher. Der tiefbauamtliche Entwurf eines Bebauungsplanes wurde soweit, als er sich auf das unmittelbar vor der Bebauung stehende Terrain im Lindenhof- und Neckarstadtteil bezog, im August 1891 amtlich festgestellt, im übrigen aber der Begutachtung des Oberbaurats Baumeister in Karlsruhe unterbreitet. Nach dessen Vorschlägen wurde der Plan umgearbeitet und in der Folge auch auf die eingemeindeten Vororte erstreckt. Dem Charakter Mannheims als bedeutendem Handelsplatz und als Sitz einer mächtig emporstrebenden Großindustrie trug die Trennung der neuen Baugebiete in Wohn-, gewerbliche und Industrieviertel Rechnung. Eine ausgedehnte Hafenanlage im Norden der Stadt zwischen dieser und dem Fabrikvorort Waldhof sollte in Verbindung mit dem anstoßenden Hochgestade gegen Käfertal besonders günstige Vorbedingungen für die Niederlassung neuer Fabriken und Großhandelsgeschäfte gewähren und damit zugleich der im Zuge der Zeit liegenden Dezentralisation der Industrie durch Ermöglichung der Hinausverlegung solcher Unternehmungen aus dem Stadtinnern die Wege ebnen. Auch auf die Anlage von durchgehenden Hauptstraßen nach den Außenbezirken, Vor- und Nachbarorten, von Verkehrsstraßen in größerer Breite und verkehrsarmen Wohnstraßen in geringerem Breitenausmaß wurde besonders Bedacht genommen.

Die Geheimhaltung des Planes läßt die Möglichkeit offen, durch partienweise Abänderung desselben den infolge von weiteren Einverleibungen, von Verschiebungen der Verkehrsverhältnisse und dergleichen neu entstehenden Bedürfnissen, den nicht unwandelbar feststehenden, sondern in ständigem Flusse befindlichen Anschauungen über die Technik des Städtebaues ohne Schädigung namhafter ökonomischer Werte Rechnung zu tragen. Solche Aenderungen sind denn auch bereits vorgenommen worden.

Die Zahl der seit 1891 auf der Basis des generellen Planes bearbeiteten und zur amtlichen Feststellung gebrachten Detail-Bebauungspläne in den verschiedensten Teilen der Gemarkung beträgt 14, die Gesamtlänge der 1891/1905 planmäßig festgestellten Straßenfluchten 82 906 lfd. m, die dadurch erschlossene Baufläche 2 487 180 qm mit 5922 Bauplätzen.

Freiwillige Zusammenlegungen wurden für drei größere Bezirke vollzogen.

Die erste derselben im Riedfeld umfaßte eine Gesamtfläche von 76 284 qm in 18 Parzellen, die in 46 Stücke im Maße von 58 605 qm und 17 679 qm Straßenflächen eingeteilt wurden. Sie dauerte von September 1894 bis Februar 1898.

An der Zusammenlegung im Kleinfeld waren 12 Grundstücke mit zusammen 69 851 qm beteiligt. Es wurden 6 neue Straßen mit 18 824 qm Gelände ausgeschieden und 33 Grundstücke mit einem Areal von 51 027 qm und 2101,10 lfd. m Baufluchten neu gebildet.

Die umfangreichste Zusammenlegung hatte das Gebiet der „Langen Rötter“ zum Gegenstande. Sie wurde Anfang 1900 eingeleitet und fand durch die Vollzugsreiferklärung Großh. Ministeriums des Innern vom 19. April 1905

ihren Abschluß. Das von der Umlegung ergriffene Gebiet in der Form einer Ellipse ist auf der Südseite von der Käfertaler Kreisstraße, nördlich von einem alten Feldweg, dem Langerötterweg begrenzt. Das Flächenmaß des Umlegungsgebiets betrug 183 447 qm in 50 Stücken, die sich in Händen von 64 Besitzern, darunter die Stadtgemeinde mit 4 Parzellen und 15 264 qm befanden. Als Bauland wurden 141 520 qm in 148 Grundstücken, als Straßengelände 41 927 qm ausgeschieden. Mit Hinzunahme von weiteren 12 719 qm außerhalb der Masse erworbenen Terrains werden zurzeit unter Aufwendung einer Summe von 1 720 217 M. 14 im Bebauungsplan vorgesehene neue Straßen in der Länge von 4287 m erstellt und dadurch 7153 m Baufluchten erschlossen — ausreichend für mindestens 400 Wohngebäude in teils offener, teils geschlossener Bauweise.

Wieviel im übrigen von dem im Plan gelegten liegenschaftlichen Areal auf Mannheimer Gemarkung durch Ausführung der Straßen bebauungsfähig wurde und wieviel von diesem bereits der Ueberbauung anheimgefallen, ist in den Abschnitten „Straßenbauten" und „Bautätigkeit" des Näheren zu erörtern.

Die rechtliche Grundlage der Stadterweiterung bietet das schon erwähnte Ortsstraßengesetz vom 20. Februar 1868 in der durch verschiedene Nachträge geänderten und ergänzten Fassung. Dasselbe verpflichtet die Gemeinde zur Aufstellung von Plänen für die Neuanlage, Erweiterung und Verlegung von Straßen und öffentlichen Plätzen in einem dem voraussichtlichen Bedürfnisse entsprechenden Umfange, zur baulichen Ausführung und zum gegebenenfalls schon vorzeitigen Erwerb des nötigen Geländes. Die Besitzer der angrenzenden Grundstücke können durch Gemeindebeschluß zum Ersatz der Kosten für Bau und zeitweilige Unterhaltung der Straßen und Plätze, für den Bau der Entwässerungskanäle, sowie zur Anlage und Unterhaltung der Gehwege und Straßenrinnen angehalten werden. Privatunternehmer, die auf ihnen gehörigen größeren Grundflächen Straßen oder ganze Ortsteile erstellen wollen, sind zur Planbearbeitung und Ausführung an Stelle der Gemeinde befugt. Nach Lage und Form zur Bebauung ungeeignete Grundstücke können durch freiwillige Vereinbarung oder im Zwangsverfahren in baufähige Plätze umgewandelt werden.

Nach den Erfahrungen der Gemeinden bedarf das Ortsstraßenrecht einer durchgreifenden Reform im Sinne weitgehender Einschränkungen der Privatrechte am Grund und Boden zugunsten des öffentlichen Interesses. Diese Beschränkung ist bedingt einmal durch die Verschiebung im Charakter des Grundeigentums, die sich in der fortschreitenden Verdrängung des Urbesitzes durch die Spekulation kund gibt, sodann durch die außerordentlichen Wertsteigerungen des Baugeländes infolge der verschiedenen — die Erschließung derselben bezweckenden und fördernden — Maßnahme der Gemeinde, für welche der bisherige Kostenbeitrag nur ein ungenügendes Aequivalent gewährt, namentlich aber durch die Notwendigkeit einer umfassenden und planmäßigen, durch die Sonderinteressen des Privatbesitzes vielfach behinderten Wohnungsfürsorge.

Eine Eingabe der Städteordnungsstädte an die Großh. Regierung vom Juni 1905, der später auch die mittleren Städte beitraten, bezweckt, den Eintritt des Zeitpunkts der Straßenbaupflicht der Gemeinde hinauszuschieben, ihre Verpflichtung zur vorzeitigen Uebernahme von Gelände und Gebäuden, die in den Straßenkörper fallen, sowie zur Entschädigung für solche Objekte zu mildern, sodann im Umlegungsverfahren den unentgeltlichen Uebergang des Straßengeländes zu erlangen. Ferner wurde die Erschwerung des Bauens außerhalb des Planbereichs, ein größerer Einfluß der Gemeinde auf die Planlegungen und Straßenbauten Privater und die Möglichkeit verschärfter Heranziehung der Angrenzer zu Kostenbeiträgen angestrebt.

Der von der Regierung den Landständen in der abgelaufenen Session vorgelegte Entwurf der Novelle zum Ortsstraßengesetz kam den Wünschen der Städte nur in wenigen und nicht den wichtigsten Punkten entgegen. Die berücksichtigten Forderungen der Städte betrafen die Uebernahme in die Straße fallender überbauter Grundstücke, Einführung einer Bausperre im Planlegungs- oder Aenderungsverfahren, Erweiterung des Bauverbots außerhalb des Bebauungsplanes, schärfere Formulierung der Beitragspflicht der Anlieger. In anderen Beziehungen würde der Entwurf sogar eine Schwächung der bisherigen Rechtsstellung der Gemeinde gebracht haben, so durch die Bestimmung, daß aus lediglich polizeilichen Rücksichten die Gemeinde seitens der Staatsaufsichtsbehörde zur Aufstellung von Bebauungsplänen, zur Herstellung neuer, Verbreiterung oder Verlegung bestehender Ortsstraßen gezwungen werden kann, durch die Begrenzung der Straßenkostenersatzpflicht auf eine gewisse Straßenbreite und auf bestimmte Aufwendungen. Bemerkenswert ist die dem preußischen Wohnungsgesetzentwurf entnommene Bestimmung, daß für Kleinwohnungen, namentlich soweit sie durch die gemeinnützige Bautätigkeit erstellt sind, höchstens drei Viertel der Anliegerbeiträge erhoben werden sollen.

Der Regierungsentwurf erfuhr bei der ständischen Behandlung in mehrfacher Beziehung eine den Interessen der Gemeinden günstige Umgestaltung. Die Verschärfung des Eingriffsrechts der Staatsbehörde in die Planlegung wurde beseitigt, die Bausperre, das Verbot des wilden Bauens, das Umlegungs- und Zusammenlegungsverfahren, der Erwerb des Straßengeländes durch die Gemeinde im Rahmen desselben erleichtert. Auf die Planlegung und Straßenbauten Privater wurde den Gemeinden ein weitgehender Einfluß eingeräumt. Zur abschließenden Behandlung ist der Gesetzentwurf im Landtage 1905/06 nicht mehr gelangt.

2. Straßenbauten.

(Zu Ziffer 4 des Programms.)

Wie in der Erschließung des nötigen Areals durch Ausscheidung der Bodenflächen und Aufstellung der Einteilungs- und Fluchtlinienpläne, so ist die Stadtgemeinde auch in der Ueberführung des Geländes in baufertigen

Zustand durch Erstellung der Straßen und anderer Verkehrseinrichtungen, Anschluß an das unterirdische Entwässerungssystem, die Versorgungsnetze des Wasser-, Gas- und Elektrizitätswerks dem Baubedürfnisse für Wohn- und gewerbliche Zwecke vorausgeeilt. Was zunächst die Adaptierung des für Wohnungszwecke erforderlichen Baulandes betrifft, so sind in den Jahren 1891/1905 teils auf kommunalem Grundbesitz, teils auf Privatländereien 35 039 lfd. m Ortsstraßen mit 209,24 ha überbaubarer Fläche und 4672 Bauplätzen hergestellt werden. Diese Anlagen verteilen sich auf alle Bezirke des heutigen städtischen Weichbildes. Soweit private Anlieger in Betracht kamen, geschah der Bau in vielen Fällen ohne Rücksicht auf den Wunsch derselben, häufig sogar gegen ihren im Kostenbeizugsverfahren erhobenen ausdrücklichen Protest. Nach einer 1871—1905 umfassenden Statistik hat in dieser Zeit die Stadtgemeinde für die Ausführung der Straßen und ihrer Nebenanlagen aufgewendet:

	zusammen	davon			
		Geländeerwerb, Straßenkörper, Gehwege	Kanalisation	Gasleitung	Wasserleitung
	M.	M.	M.	M.	M.
Auf Neuerschließung ausschließlich städtischen Geländes .	7 907 668	3 584 864	3 993 506	104 746	224 552
Auf sonstigem Gelände	16 006 095	7 796 565	7 022 019	643 314	544 197
zusammen	23 913 763	11 381 429	11 015 525	748 060	768 749

Der Ersatz der Anforderungen für Straßen auf stadteigenem Terrain ist im Verkaufspreis inbegriffen, die Kosten für den Straßenbau im engeren Sinne werden von dem Eigentümer des angrenzenden Geländes nach Maßgabe der Frontlänge zurückerhoben. Jedoch ist der Beizug der im Zeitpunkt der Straßenherstellung bereits überbauten Grundstücke nur gestattet, wenn sich nachweisen läßt, daß ihnen die neue Straße „in hervorragendem Maße besonderen Nutzen gewährt". Soweit die Stadtgemeinde mit einzelnen Parzellen selbst Angrenzerin ist, bleibt der Beitrag selbstredend unerhoben. Eine Rückforderung der Kosten für die Anlage öffentlicher Plätze findet in Mannheim übungsgemäß nicht statt, wie auch die Stadtgemeinde durch Ortsstatut den Ersatzanspruch auf 9 m Straßenbreite an jeder Seite auch im Falle größerer Breite der Straße beschränkt hat. Ebenso behält die Stadt die Ausgaben für Entwässerung, Gas- und Wasserleitung auf sich.

Von obiger Summe ad 16 006 095 M. bleiben demzufolge der Stadtgemeinde endgültig zur Last:

a. Kosten der unterirdischen Kanalisation	. .	7 022 019 M.
b. Kosten der Gasleitung	. . . . . .	643 314 „
c. Kosten der Wasserleitung	. . . . . .	544 197 „
d. Straßenkostenanteil städtischen Geländes	. .	1 759 593 „
	zusammen	9 969 123 M.

Weitere 3 159 715 M. sind ihr im Laufe der Jahre zurückerstattet worden, 32 953 M. in Verlust geraten, 245 987 M. sind im Ausstand belassen und 2 598 317 M. in Ermangelung der Ueberbauung des belasteten Terrains noch nicht fällig geworden.

In rasch sich mehrender Zahl betrieben private Besitzer und zum Zwecke der Geländespekulation gebildete Konsortien die Aufschließung einzelner Baublocks oder ganzer Ortsteile im Interesse eines beschleunigten Absatzes des Bauterrains. Während anfänglich den Besitzern die Ausführung der Straßen und Nebenanlagen nach dem behördlich festgestellten Plane überlassen blieb und die Stadtgemeinde demzufolge nur in die spätere Unterhaltung derselben eintrat, behält sich neuerdings die Stadtgemeinde die Ausführung dieser Bauten gegen Kostenvorschuß der Eigentümer vor. Auf solche Weise mögen ca. 560 Bauplätze bereitgestellt worden sein.

In den Neckargärten wurden die schmalen, einer geordneten Entwässerung entbehrenden Gartenwege in regelrechte Ortsstraßen umgewandelt, die dortigen Längsstraßen und verschiedene Gassen an der früheren Stadtumwallung reguliert und verbreitert. Obgleich das umliegende Gelände erst hierdurch einer sanitär und wirtschaftlich vorteilhafteren Bebauung zugänglich gemacht wurde und damit oft eine Wertssteigerung um das Vielfache erfuhr, mußte in nicht seltenen Fällen die Hergabe des Straßengeländes und der gesetzliche Beitrag zum Bauaufwand erst in langwierigem und erbitterndem Prozeßverfahren von den Angrenzern erzwungen werden.

In bezug auf die Ausstattung im einzelnen befriedigt unser Straßennetz die vielgestaltigsten Bedürfnisse. Von den seit 1871 eröffneten 135 Straßen haben eine Breite von

Meter	8	9	10	11	$11^1/_2$	12	15	16	18
Straßen	12	4	4	7	2	33	34	4	16
Meter	18^{80}	20	22	25	30	32	33	$36^1/_2$	40
Straßen	1	2	1	7	2	1	1	1	3

Die Gesamtfläche der Straßenfahrbahn beträgt 867 770 qm, davon sind 42 368 qm mit Stamphasphalt-, Holz- und Zementpflaster, 285 321 qm mit Stein- und Schlackenpflaster versehen und 550 081 qm chaussiert.

Während der jüngst verflossenen $1^1/_2$ Jahrzehnte hat die Bautätigkeit in der Altstadt ca. 1997 Grundstücke mit 93 ha Gesamtfläche beansprucht. In den Vororten wurden seit der Eingemeindung 361 Parzellen im Ausmaße

von ca. 11 ha überbaut. Der größere Teil des Baulandes lag an noch vor der Einverleibung hergestellten Straßen.

Anfangs Juli 1906 waren an 50 fertiggestellten Straßen des erweiterten Stadtgebiets 995 bebaubare Plätze mit 14 520 lfd. m Frontlänge und 399 000 qm Fläche vorhanden; 1793 Bauplätze mit einer Frontlänge von 31 076 m und 829 180 qm Fläche liegen an 91 Straßen, die noch ihrer Vollendung harren, an denen aber der Anschluß an das unterirdische Entwässerungsnetz die Anbaumöglichkeit gewährt. Die Verteilung des Bauterrains der ersten Gruppe (a) und desjenigen zweiter Kategorie (b) auf die verschiedenen Stadtbezirke gibt folgendes Bild:

	Plätze		Baufluchten		Flächen	
	a.	b.	a. lfd. m	b. lfd. m	a. qm	b. qm
Lindenhof	87	132	1220	2152	39 700	69 500
Schwetzingerstadt .	209	110	2950	1702	73 200	38 960
Oststadt	57	367	1181	7085	37 327	221 530
Neckarstadt . . .	227	133	3158	2045	68 385	41 340
Lange Rötter und bei den Kasernen	165	518	2380	9190	73 800	234 700
Waldhof	65	341	1192	6003	23 550	139 200
Neckarau	185	172	2380	2899	82 850	83 950
	2768		45 596		1 228 180	

Der Anzahl der Baustellen und mit Einrechnung des Industriehafens auch der Fläche nach, steht also der baulichen Entwicklung ein Areal von mehr als einem Drittel des heute überbauten Teiles der Mannheimer Gemarkung zur Verfügung. Gleichwohl hat, um auch in bezug auf die Preislage des Bauterrains jeder Anforderung tunlichst zu genügen, die Stadtverwaltung neuerdings die erforderlichen Anordnungen getroffen für die Erschließung von Bauland auf städtischem Grundbesitz, das wegen seiner entfernteren Lage oder aus anderen Gründen billiger als das bisher auf dem Bodenmarkt vorhandene abgegeben werden kann.

3. Anlage der Oststadt.

Als die wichtigsten und eigenartigsten Bestandteile der Mannheimer Stadterweiterung beanspruchen die schon erwähnte Oststadt und der Industriehafen eine besondere Betrachtung.

In der Ersteren sind seit 1891: 13 032 lfd. m Straßen mit 314 725 qm Fläche, 195 313 qm Plätze und Parkanlagen — darunter der 37 816 qm große, mit künstlerischen Schmuckanlagen nach dem Plane des Professors Schmitz versehene und von gewaltigen Arkadenbauten umschlossene Friedrichs-

platz, sowie der Luisenpark mit 12,96 ha Fläche — ausgeführt worden. Das hierdurch gewonnene Bauland umfaßt 471 141 qm, die sich auf 571 Bauplätze verteilen. Hiervon sind 57 281 qm für öffentliche Bauten der Stadtgemeinde — Festhalle Rosengarten, Schulgebäude des Realgymnasiums, der Oberrealschule, der Reformschule, Straßenbahndepot — in Anspruch genommen und 204 896 qm mit einem Gesamterlös von 10 307 330 M. zur Ueberbauung verkauft worden.

Eine für den Bezirk erlassene besondere Baupolizeivorschrift, sowie die von der Stadtgemeinde in den Kaufverträgen gemachten Vorbehalte sichern eine ästhetisch befriedigende Bauweise und verhindern den spekulativen Mißbrauch des Geländes. Da vorweg nicht weniger als 52 % der Oststadt auf Straßen und Anlagen entfallen, ein Drittel der Bauplätze für Villen bestimmt und auch bezüglich der übrigen die Bebaubarkeit wesentlich beschränkt ist, entspricht das Baugebiet wohl den weitestgehenden sanitären Anforderungen.

Die Stadtgemeinde hat für den Bau der Straßen und Kanalisation, für Auffüllung der Baublöcke, für Erstellung der freien Plätze ꝛc. voranschlagsmäßig 8 652 613 M. aufgewendet, so daß sich der Quadratmeter Baugelände ohne Hinzurechnung des Bodenwertes auf 18 M. 40 Pfg. stellt. Unter Zugrundelegung der Verkaufspreise für das bisher an Dritte abgegebene Areal von durchschnittlich 50 M. 84 Pfg. per Quadratmeter würde für das veräußerliche Bauland im ganzen ein Erlös von 21 045 725 M. zu erwarten sein, was für die in das Baugebiet fallenden 981 279 qm städtischen Grundbesitzes einen reinen Bodenpreis von je 12 M. 63 Pfg. bedeutet. Die Stadtgemeinde bringt mit der reichlichen hygienischen und ästhetischen Ausstattung der östlichen Stadterweiterung ein Opfer in zweifacher Richtung, einmal durch den ganz erheblichen Mehraufwand für Anlage der Straßen, Plätze und Anlagen, sodann durch den Verzicht auf die normalerweise zulässige, weit intensivere Ausnützung des Terrains für Bauzwecke. Der ihr hierdurch entgehende Gewinn dürfte gering berechnet auf 7 Millionen Mark zu veranschlagen sein.

Eine weitere Ausdehnung des Stadtteils nach Osten ist bereits beschlossen und es sind die Vorarbeiten für eine den geläuterten Städtebautheorien der Gegenwart entsprechende Inplanlegung eingeleitet. Hierbei soll namentlich der von mancher Seite dem ersten Teil der Oststadt zum Vorwurf gemachte Schematismus vermieden werden.

4. Bau des Industriehafens.

Der Bau des Industriehafens bezweckte, den anfangs der 90er Jahre fühlbar werdenden Mangel geeigneten Terrains für die Niederlassung und Ausbreitung der mächtig aufstrebenden Industrie zu beseitigen. Das alte Strombett des Rheins im Norden der Stadt, welches bisher als Floßhafen diente, mußte zu diesem Behuf in einen eigentlichen Hafenkanal mit verschiedenen Stichbecken umgewandelt und das anstoßende Ufergelände durch Auf-

füllungen, Straßen, Eisen- und Straßenbahn-Bauten, durch Entwässerung, Einführung der Wasser-, Licht- und Kraftversorgung der Bebauung erschlossen werden. Zunächst erfolgte die Eingemeindung der das linke Ufer der Hafenanlagen bildenden Friesenheimer Rheininsel, sodann jene der Gemeinde Käfertal, in deren Besitz sich der wichtigste Teil des für das Hafenunternehmen erforderlichen Geländes befand. Ein größeres Areal wurde vom Staat gegen gewisse Vorbehalte unentgeltlich überwiesen; ausgedehnte Flächen waren städtischerseits von anderen Besitzern und zwar größtenteils im Expropriationswege, käuflich zu erwerben. Mit einem im Herbst 1906 6 142 305 M. betragenden Aufwande sind 682 500 qm Wasserflächen und Uferböschungen, 302 600 qm Straßen, Bahnkörper und dergleichen und 1 084 700 qm nutzbares Gelände hergestellt worden.

Bereits verkauft wurden 498 350 qm zum Preise von 4 240 990 M., außerdem sind 57 740 qm pachtweise vergeben. Für eine Erweiterung des Unternehmens um ca. 100 ha sind die technischen Vorarbeiten beendigt und bereits das Zwangsenteignungsverfahren bezüglich des nötigen Geländes im Gange.

Mit den mächtigen, vom Staat erbauten Hafenanlagen links des Neckars, den in Mannheim einmündenden badischen und preußisch-hessischen Eisenbahnen, wie mit der, das beiderseitige Ufergelände in der Längsrichtung durchziehenden städtischen Straßenbahn und mit dem ausgedehnten Vorortbahnnetz steht der Industriehafen in unmittelbarer Verbindung. Eine gegenwärtig im Bau begriffene zweite Neckarbrücke wird die Beziehungen zur Altstadt noch inniger knüpfen.

5. Baupolizei und Bauordnung.

(Ziffer 5 des Programms).

Die ersten Stadien einer lebhafteren baulichen Entwicklung kennzeichnete hier, wie überall der Einzug der Mietskaserne mit ihren sanitären und sittlichen Schäden ebensowohl auf dem hochwertigen Boden der Innenstadt, wie an der Peripherie und in den noch weiter entlegenen Quartieren. Wohl bestand in Mannheim von altersher eine staatlich organisierte und geleitete Baupolizei, die aber noch vor wenig mehr denn zwei Dezennien ihre Aufgabe in der Sorge um Standfestigkeit und Feuersicherheit der Häuser und in der Unterdrückung der hergebrachten schlichten Bauweise zugunsten eines vermeintlich vornehmeren Straßenbildes erschöpfte. Erst 1879 finden in die Bauordnung einige, die Mindesthofgröße, die Gebäude- und Stockwerkshöhe, die Erschwerung der Herstellung von Keller- und Dachwohnungen betreffenden Vorschriften Eingang. Eine Revision vom Mai 1892 verschärfte diese Bestimmungen, fügte neue über die Abortverhältnisse, die Küchen der Mietwohnungen, die Entwässerung und Wasserversorgung der Grundstücke hinzu und eröffnete die Möglichkeit partieller Einführung der offenen Bauweise.

Bald traten neue Mängel der Bauordnung hervor. Sie bot keine Handhabe, um die sanitär, wie ästhetisch gleich bedauerliche raffinierte Raumausnützung bei den in den älteren Stadtvierteln bewirkten Um- und Anbauten hindern zu können und verlangte eine gleichmäßige Behandlung des Baulandes ohne Rücksicht auf seine Lage und Wert.

In der für die eingemeindeten Vororte 1898 erlassenen, auch für die Außengemeinden gültigen Bauordnung wurde die Gebäudehöhe und die überbauungsfähige Bodenfläche weiter herabgesetzt, auch wurden die Mindestanforderungen für Wohnräume erhöht. Sie bildet den Uebergang zu einer unter Mitwirkung des Oberbaurats Baumeister auf durchaus moderner Grundlage bearbeiteten Bauordnung für das erweiterte Stadtgebiet die am 15. Mai 1901 in Wirksamkeit trat. Für bestimmte Stadtteile und Straßen ist nunmehr offene, für andere geschlossene Bauweise vorgeschrieben, ersteres namentlich für die Vororte, den Hauptteil der Stadterweiterungen im Osten und Norden und einige unbebaute Baublöcke der Innenstadt und Vorstädte. Bezüglich der Baudichtigkeit der einzelnen Grundstücke zerfällt das Stadtgebiet in drei Zonen, wovon die erste Zone u. a. das Stadtinnere und die älteren Teile der Vorstädte, die dritte die Vororte, die zweite den Rest der Gemarkung umfaßt. Die Zoneneinteilung ist entscheidend für die bebauungsfähige Fläche ($^4/_{10}$, $^5/_{10}$ $^6/_{10}$ mit Erleichterung für Eckplätze und schon bisher übernormal ausgenutzte Grundstücke) für die Gebäudeabstände und die Stockwerkzahl (5, 4, 3 für Haupt- und 4, 3, 2 für Nebengebäude). Die regelmäßige Gebäudehöhe ist gleich der Straßenbreite, im Maximum auf 20 m, das Minimum der Stockwerkshöhe auf 3 m, die Mindestgröße der Zimmer auf 15 und der Küchen auf 12 qm, das Minimum der Fenstergröße auf $^1/_{10}$ der Bodenfläche festgesetzt. Für jede Wohnung ist ein Abort, Wasserversorgung und Entwässerungsanschluß verlangt. Dach und Kellergeschosse mit Räumen zum dauernden Aufenthalt für Menschen wurden in die Stockwerkszahl eingerechnet und für dieselben außerdem erweiterte Vorkehrungen für Zugänglichkeit, Zutritt von Luft und Licht, Sicherung gegen Witterungseinflüsse und dergleichen getroffen. Der Einfluß der Stadtverwaltung in der Ortsbaukommission, dem beratenden Organ des als Baupolizeibehörde fungierenden Großh. Bezirksamts, ist verstärkt.*)

Daß die neue Bauordnung in den Kreisen der Bauunternehmer und der Besitzer von Baugelände vielfache Anfechtungen erfahren werde, war vorauszusehen. Die Beschwerden richteten sich hauptsächlich gegen das Verbot der Benützung von Dachräumen im überzähligen Stockwerk als Schlafzimmer für Dienstboten, sowie gegen die Zuteilung bestimmter Flächen in das Gebiet der offenen Bauweise bzw. der II. oder III. Zone. Die Unzufriedenheit der beteiligten Kreise gegen die Beschränkung der Ausnützungsmöglichkeit des Ge-

---

*) Beck „Die neue Bauordnung der Stadt Mannheim" in Heft 16 des „Techn. Gemeindeblatt" vom November 1901.

Baumeister „Die Stadterweiterung und Bauordnung von Mannheim" in Nr. 69, 70 und 71 des Centralblattes der Bauverwaltungen für 1901.

ländes, welcher in Eingaben, Versammlungen und Preßäußerungen die Stokkung der Bautätigkeit in einzelnen Bezirken zugeschrieben wurde, bewog schließlich die Stadtverwaltung, für einzelne Milderungen der Bauvorschriften einzutreten. Auch die Staatsbehörde verstand sich zum Nachgeben in mehrfacher Richtung. In einigen mit Fabriken besetzten Quartieren der Altstadt wurde für den bevorstehenden Bau von Wohnhäusern, später auch für die schon bebauten Ortsstraßen im geschlossenen Baugebiet des Stadtteils Neckarau, entgegen den bisherigen Bestimmungen, das geschlossene Bauen gestattet, die bisherige dritte Zone wurde in die Zonen III und IV zerlegt. Der ersteren waren die bebauten und im Ortsetter liegenden unbebauten Teile der eingemeindeten Vororte sowie die Neckarauer und Käfertalerstraße der IV. Zone das übrige Terrain der Vorortsbezirke zugewiesen. Der regelmäßige Bebauungsgrad in Zone III ist auf 45 % erhöht, während für Zone IV 40 % verbleiben. Die Stockwerkszahl wurde nach der Straßenbreite abgestuft und beträgt künftig

für Vordergebäude in Zone .	I.	II.	III.	VI.
an Straßen und Plätzen von 16 m und darüber	5	4	3	3
an Straßen von 12—16 m Breite	4	4	3	3
an Straßen unter 12 m . .	3	3	2	2

Versuchsweise wurden in den darüber hinausgehenden Dachgeschossen unter gewissen Beschränkungen Einzelräume als Zubehör von Wohnungen in den Hauptstockwerken gestattet. Einige Erleichterungen traten schließlich ein für Kleinwohnungshäuser und Zweifamilienhäuser im Gebiet der offenen Bauweise für die Bauten an den schmalen Wohnstraßen der Neckargärten und des Stadtgebietes innerhalb des Ringdammes. Eine weitere Ergänzung erfuhr die Bauordnung durch Vorschriften zum Schutze von Bau- und Naturdenkmalen.

Die im Bereich des gesamten Staatsgebiets geltenden Mindestnormen für die Beschränkung der privatrechtlichen Baufreiheit innerhalb der zur Bebauung bestimmten Grundstücke sind teils in der Landesbauordnung vom Jahre 1869 zusammengefaßt, teils in verschiedenen Gesetzen, sonstigen Verordnungen und ministeriellen Generalerlassen zerstreut.

Die Regierung steht im Begriff, diese landesrechtlichen Baupolizeivorschriften neu zu regeln. Der im vorigen Jahre den größeren badischen Städten zur Begutachtung mitgeteilte Entwurf einer neuen Landesbauordnung beschränkte sich jedoch nicht, wie die bisherige auf Vorschriften über die Bebauung der Grundstücke, traf vielmehr unter Anlehnung an die in anderen Staaten (Hessen, Bayern, Sachsen, Württemberg, Preußen) bestehenden oder beabsichtigten Baugesetze und Wohnungsgesetze bzw. Landeswohnungsordnungen auch Bestimmung über die Bereitstellung des Baugeländes und das Wohnungswesen. Die eigentlichen Bauvorschriften waren zum wesentlichen Teil den Grundzügen der jetzigen Mannheimer Bauordnung nachgebildet, die also wohl durch dieselben nicht erheblich beeinflußt worden wäre. Auch die Bestimmungen über Beschaffenheit und

Benützung der Wohnungen, das Aftermietwesen und die Wohnungsaufsicht würden im wesentlichen eine Uebertragung der hier bestehenden und bewährten Einrichtungen auf die übrigen Landesteile bedeutet haben.

Die Bestimmungen über die Bereitstellung des Baulandes und die zulässige Ueberbauung der Grundstücke enthielten eine ins einzelne gehende Zusammenfassung der herrschenden, zum Teil aber nicht unbestrittenen Grundsätze über Städtebau und suchten den Staatsbehörden eine nachdrückliche Initiative hinsichtlich der Durchführung derselben zu sichern. Waren auch die beabsichtigten Beschränkungen der kommunalen Selbstverwaltung in bezug auf die Aufstellung und Evidenthaltung des Bauplans, die Neueinteilung der Grundstücke, die Regulierung älterer Ortsteile und durch Naturereignisse zerstörter Baugebiete minder weitgehend als die Forderungen des preußischen Wohnungsgesetzentwurfes, so machte sich doch gegen die versuchte Einschränkung des Spielraumes für die ortspolizeiliche Regelung des Bauwesens, wie gegen die Verstärkung der Machtmittel der staatlichen Aufsichtsbehörden der nachdrückliche Widerstand der Städte geltend. Er stützte sich auf die Erwägung, daß die auf Grund langjähriger Erfahrungen aufgestellten Prinzipien rationeller Bebauung der autonomen Tätigkeit von Gemeindebehörden ihre Entstehung und Weiterbildung verdanken, von denen erst die Staatsbehörden sie übernahmen, und daß die in unserem Lande gemachten Erfahrungen ein Mißtrauen in die Leistungsfähigkeit und den guten Willen der Gemeindeorgane hinsichtlich der Vorkehrungen zur Förderung der baulichen Entwicklung nicht rechtfertigen. Nach der Meinung der Städte gereichte dem Entwurf die Einbeziehung zahlreicher Materien anderer als baupolizeilicher Natur nicht zum Vorteil; eine Reihe der dort behandelten Fragen, wie diejenige der Bereitstellung des Baulandes konnte überhaupt nicht im Wege der Regierungsverordnung, sondern nur durch Landesgesetz geregelt werden. Beanstandet wurde u. a. die der verallgemeinernden und reglementierenden Gesamttendenz des Entwurfs entsprechende Einbeziehung der Vorschriften über Warenhäuser, Theater, öffentliche Versammlungsräume und dergl. in die Landesbauordnung, da solche entsprechend dem außerordentlichen Charakter dieser Bauten zweckmäßiger für den Einzelfall erlassen, oder der örtlichen Bauordnung der wenigen Orte, in denen derartige Bauten vorkommen, vorbehalten würden. Für zahlreiche Einzelbestimmungen brachten die Städte weitgehend begründete Abänderungsvorschläge.

Während der früher vielerörterte Gedanke, in den größeren Städten von den Funktionen der staatlichen Polizeiverwaltung die Baupolizei loszulösen und den Stadtbehörden zu übertragen, bei dem vorliegenden Anlasse nicht weiter verfolgt wurde, wollten die Städte wenigstens die Möglichkeit eröffnet haben, die Wohnungsaufsicht in eigene Hand zu nehmen.

Nachdem der Entwurf der Landesbauordnung auch der Begutachtung der Handelskammern, Handwerkskammern und sonstiger berufener Faktoren unterbreitet war, gelangte er im Herbst 1906 in abgeänderter Fassung nochmals an die Städte.

Ausgeschieden sind aus dem neuen Entwurf der Landesbauordnung, abgesehen von den Vorschriften über Schutzmaßregeln bei der Bauausführung — der wörtlichen Wiedergabe einer erst vor zwei Jahren erlassenen Verordnung — die Bestimmungen über die Bereitstellung des Baugeländes und die Sonderbestimmungen für Theater, Warenhäuser ꝛc., beibehalten dagegen der Abschnitt über Benützung und Kontrolle der Wohnungen. Der übrige Inhalt blieb in der Hauptsache unverändert. Eine Reihe von Vorschriften wurden — zum Teil entsprechend den Vorschlägen der Städte — umgestaltet, wobei namentlich die Grundsätze der zonenweisen Abstufung im Bebauungsgrad der Grundstücke (Hofraum, Gebäudehöhe, Stockwerkzahl, Abstand der Außenwände), der offenen Bauweise und der Bevorzugung des Einfamilien- und sonstigen Kleinhauses, der Schonung bodenständiger Bauweise, der Bau- und Naturdenkmalen, die Forderungen in bezug auf Beseitigung der Abfallstoffe, auf das Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und Straßenbreite, auf die Größe und Höhe der Wohn- und Arbeitsräume schärfer als zuvor Ausdruck gefunden haben.

Die Verhandlungen über den Entwurf, dessen Zustandekommen wohl von noch weitergehenden Zugeständnissen an das Selbstbestimmungsrecht der Gemeinden abhängt, dann aber als ein bedeutsamer Fortschritt auf dem Gebiete des Bau- und Wohnungswesens gelten darf, sind noch im Gange.

6. Wohnungsstatistik.

(Ziffer 7 des 1897er Programms.)

Bis in die 1890er Jahre beschränkte sich die statistische Beobachtung der Wohnungsverhältnisse auf die durch die Volkszählungen in fünfjährigen Zwischenräumen gewonnenen Angaben über die Gesamtzahl der Wohnungen und die von ihnen beherbergten Haushaltungen und Personen. Die Ergebnisse der Zählung vom Jahre 1890 sind im ersten städtischen Verwaltungsbericht 1892—94 mitgeteilt, desgleichen die seit 1889 von der Baupolizeibehörde bewirkten Feststellungen über den Gang der Bautätigkeit.*) Mit der Volkszählung 1895 wurde eine besondere Wohnungsaufnahme verbunden, deren Resultat in Nr. 2 der Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim veröffentlicht ist.**)

Einer weitergehenden Ausgestaltung der Mannheimer Wohnungsstatistik wurde durch das mehrerwähnte Programm der Stadtverwaltung in der Wohnungsfrage der Weg gewiesen. Die seit 1898 vom statistischen Amt der Stadt herausgegebenen Monatsberichte nebst der Jahresübersicht hierzu unterrichten fortlaufend über die Bevölkerungsbewegung, die Leistungen der Bautätigkeit und den Grundstücks- und Hypothekenverkehr. Vom kommenden Jahre

*) Verwaltungsbericht der Hauptstadt Mannheim für 1892—94 Band I, Seite 9/10, Band II Seite 84 ff.

**) Beiträge zur Statistik der Stadt Mannheim Nr. 2, die Wohnungsverhältnisse in der Stadt Mannheim nach den Erhebungen vom 2. Dezember 1895.

ab werden diese Nachweisungen durch die Angabe der Abbrüche von Gebäuden, sowie durch Tabelle über die Tätigkeit der Wohnungskontrolle und der Schlafstellenaufsicht erweitert.

Die allgemeine Zählung der Wohnungen wurde im Zusammenhang mit den Volkszählungen von 1900 und 1905 unter Ausdehnung auf die Mietpreise wiederholt.*) Zu einer näherungsweisen Feststellung des Wohnungsbestandes bietet die seit kurzem alljährlich für sonstige Verwaltungszwecke bewirkte Personenstandsaufnahme brauchbare Unterlagen.

Eine Aufnahme der leerstehenden Wohnungen findet seit 1899 in etwa einjährigen Zwischenräumen statt. Ueber deren Ergebnisse berichtet jeweils ein besonderes Heft der Beiträge zur Mannheimer Statistik.**)

Wie die bisher genannten statistischen Daten, so sind auch die Aufzeichnungen über den Gang und die Ergebnisse der Wohnungsaufsicht in den städtischen Verwaltungsberichten wenigstens nach den Hauptergebnissen berücksichtigt.***)

Als Tatsachenmaterial zur Beurteilung der Wohnungsverhältnisse unserer Stadt sind diese Aufnahmen und Publikationen zum unentbehrlichen Rüstzeug der Verwaltung geworden, die hieraus die Erkenntnis vorhandener Mißstände schöpft und manche Fingerzeige für die zur Abhilfe derselben erforderlichen Maßnahmen erhält.†)

In den nachstehenden Abschnitten ist versucht, das Wichtigste des erwähnten Quellenmaterials in kurz zusammengefaßter Darstellung mit zu verwerten.

a. Bautätigkeit.

Ziffer 7 des Programms.

Die durch mehrere Eingemeindungen und den Ausbau des Verkehrsnetzes unterstützte, auf viele Jahrzehnte berechnete Gestaltung des Bebauungsplanes und der Vollzug desselben vermittelst des Baues zahlreicher Straßen, die Anlage

*) Nr. 8 der Beiträge, die Ergebnisse der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1900.
Nr. 16 der Beiträge, Ergebnisse der Wohnungszählung vom 1. Dezember 1905.

**) Nr. 4 der Beiträge, Ergebnisse der ersten Zählung leerstehender Wohnungen in Mannheim (März 1899).
Nr. 5, die zweite Zählung leerstehender Wohnungen in Mannheim (Mai 1900).
Nr. 9, der Mannheimer Wohnungsmarkt Mitte Oktober 1901.
Nr. 11, der Mannheimer Wohnungsmarkt Mitte November 1902.
Nr. 12, der Mannheimer Wohnungsmarkt Anfang November 1903.
Nr. 13, der Mannheimer Wohnungsmarkt Mitte November 1904.
Nr. 17, der Mannheimer Wohnungsmarkt Ende November 1906.

***) Verwaltungsbericht der Stadt Mannheim für 1895—1899 Band I, Seiten XLV. 12. 81. 776.
Verwaltungsbericht 1900—1902, Seite 3, 276, 592.
Verwaltungsbericht 1903—1904, Seite 14, 172, 372.

†) Einen wertvollen Beitrag zur Kenntnis des Mannheimer Wohnungswesens, vor allem im Zusammenhang mit den Fragen des Bodenwerts und Bodenkredits gewährt eine vor kurzem erschienene verdienstvolle Studie des bekannten Wohnungspolitikers F. C. Freudenberg: „Das Verhältnis von Verschuldung und Mietzins in der Stadt Mannheim nach dem Stande vom 1. Januar 1903“ (Karlsruhe, Braun 1906).

ganzer Stadterweiterungsgebiete schufen im Zusammenhang mit der reichlichen Bereitstellung von Bauland aus dem städtischen Grundbesitz, namentlich in der Oststadt und im Industriehafengebiet die breite Grundlage für eine ungehemmte Entfaltung der Bautätigkeit. Dabei war die Produktion von Wohnungen und insbesondere von Geschäftsräumen nicht auf die neu erschlossenen Bezirke beschränkt, es bot sich ihr vielmehr im bebauten Stadtinnern ein von Jahr zu Jahr erweitertes Arbeitsfeld. Die kleinen 1—2stöckigen Häuschen, deren genußfroher Rokokostil im Verein mit den breiten, luftigen Straßen der einstigen kurpfälzischen Residenz den vom Altmeister Goethe gerühmten freundlichen und heiteren Charakter aufgeprägt hatte, genügten ebensowenig, wie die nüchternen Bauten aus der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts mehr den heute an die Ausstattung der Häuser und Wohnungen gestellten Ansprüchen. Durch die Kosten für Einführung der Wasser- und Lichtversorgung, der obligatorischen Entwässerung, nicht zum mindesten auch durch die verschärften Anforderungen der Wohnungspolizei wurde die ohnehin bescheidene Rentabilität der älteren Häuser noch mehr gedrückt. Es war darum begreiflich, daß die Besitzer eine so erwünschte Gelegenheit zur lohnenderen Verwertung ihrer Grundstücke, wie sie ihnen die gewaltige Steigerung des Verkehrs im Stadtkern und der dadurch vermehrte, vielfach überhaupt erst wachgerufene Bedarf an Geschäftsräumen jeder Art darbot, nicht unbenützt ließen. Zunächst in den am Paradeplatz zusammenlaufenden Hauptverkehrsadern — Planken und Breitestraße — bald auch in den entlegeneren Seitenstraßen, entstand eine rasch sich mehrende Zahl moderner Neubauten für Warenhäuser, Verkaufsmagazine, Bank- u. a. Kontore, Cafés und dergl.

Auf diesen nicht unzutreffend als Citybildung charakterisierten Umwandlungsprozeß entfällt reichlich ein Fünftel der Bautätigkeit der letzten zehn Jahre. Dessen Ausdehnung ist auch daraus zu ermessen, daß heute kaum mehr als $^1/_4$ der vor 1870 erbauten Häuser vorhanden sind, während in letzterem Jahre noch mindestens 80% der aus dem 18. Jahrhundert stammenden Privatgebäude existierten. Wie im Stadtinnern, so wurde auch in den Außenvierteln die Wohnung aus allen für Geschäftszwecke verwendbaren Räumen verdrängt. Die Erdgeschosse der an belebten Straßen gelegenen Häuser sind heute fast durchweg als Läden oder Wirtschaftsräume eingerichtet. Einen teilweisen Ersatz bot die Erstellung stattlicher, vielräumiger Etagenhäuser mit Wohnungen verschiedener Größe auf dem Gelände der in das Wohngebiet eingestreuten, in jüngerer Zeit nach den neu eröffneten Industriequartieren oder in die Umgegend verlegten Fabriken.

Die während der verflossenen $1^1/_2$ Jahrzehnte in Mannheim entfaltete Bautätigkeit ist nicht in gleichmäßigem Tempo, sondern mit erheblichen Schwankungen verlaufen, die ersichtlich von der Wellenbewegung des allgemeinen Wirtschaftslebens beeinflußt sind, aber zeitlich nicht durchaus mit ihnen zusammenfallen.

Der regen Bautätigkeit des Jahres 1889, in dem nicht weniger als 310 Wohngebäude mit 1437 Wohnungen und 5748 bewohnbaren Räumen, 78

Fabrikbauten, 119 Nebengebäude, sowie 236 größere Bauveränderungen ausgeführt wurden, folgte ein Rückgang, der 1894 mit 60 Wohnhäusern, 19 Industriebauten und 110 Nebengebäuden seinen Tiefstand erreichte. Ein progressives Anschwellen der baulichen Entwicklung kennzeichnet die folgenden Jahre. Sie stieg bis 1900 auf 343 Hauptgebäude und 40 Nebengebäude mit zusammen 2434 Wohnungen und 6671 Räumen nebst 294 gewerblichen Bauten an. 1899/1900 war die Bautätigkeit in Mannheim bei weitem stärker, als in irgend einer anderen deutschen Großstadt. Dann trat von Jahr zu Jahr eine Verminderung ein; 1904 auf 1023 Wohnungen mit 3181 Räumen, daneben allerdings 347 Magazin- und Fabrikbauten, 195 Geschäftslokale und 356 mehr oder minder größere Bauveränderungen. Seitdem ist wieder ein etwas verstärktes Tempo wahrnehmbar. 1905 wurden 195 Wohngebäude mit 1212 Wohnungen und 3610 Räumen, 285 Magazine und 294 Geschäftslokale erstellt. Aehnlich dürfte sich das Ergebnis des laufenden Jahres gestalten. Es beläuft sich bis Ende September auf 901 Wohnungen mit 2776 Räumen in 162 Häusern, nebst 180 Läden und 141 gewerblichen Bauten. Lähmend und verzögernd wirkte unzweifelhaft auf die Bautätigkeit in den letzten Jahren auch die lebhafte Agitation um Aenderung der in der neuen örtlichen Bauordnung enthaltenen Baubeschränkungen. Jeder erhoffte hieraus eine größere Ausnützungsfähigkeit seines Baugeländes und suchte deshalb die Einreichung von Bauplänen bis zur Erlassung günstigerer Bestimmungen zu verschieben.

Die Gesamtproduktion 1890/1905 — und zwar bis zum Zeitpunkt der Einverleibungen auf das frühere, seitdem auf das erweiterte Stadtgebiet bezogen — umfaßte 2664 Wohngebäude mit 15972 Wohnungen und 49745 Wohnräumen, ferner 635 Magazin- und Fabrikbauten als Hauptgebäude und 2171 solcher als Neben- und Hintergebäude.

Das getreue Spiegelbild der baulichen Ausdehnung der Stadt gewährt auch ein Blick auf die Zahlen der staatlichen Feuerversicherung der Gebäude. Es betrugen Ende der Jahre

	1890	1896	1898	1905
Die Zahl der Gebäude:	15091	17393	21116	30532
Der Feuerversicherungswert in M.: . .	158223100	188311540	212570670	318739171

Der Zuwachs von 4729 Gebäuden zum Versicherungswerte von 15546850 M. ist durch die Eingemeindungen verursacht, die Zunahme im übrigen mit zusammen 10712 Gebäuden und 144969220 M. Wert das Ergebnis der Bautätigkeit.

Was die örtliche Verteilung der letzteren auf das Stadtgebiet anbelangt, so ergibt sich folgendes Bild: In den 1880er Jahren entfaltete sich die Bautätigkeit hauptsächlich auf dem früheren Festungsterrain innerhalb des östlichen Stadtdammes, im Jungbusch und der Schwetzingervorstadt, später am Friedrichs- und Kaiserring, sowie in den Baumschulgärten zwischen Schloß und Bahnhof. Es folgten dann das neueröffnete Baugebiet zwischen Schwetzinger- und Secken-

heimerstraße und das ehemals Gontard'sche Gut im Lindenhof. Mitte des vorigen Jahrzehnts setzte sich die Baulust in diesen Gebieten, namentlich auch in der östlichen Unterstadt fort, hinzu trat die Neckarvorstadt und die nunmehr der Bebauung offenstehende östliche Stadterweiterung. Dort wurden 1899 = 207 Wohnungen, in der angrenzenden Unterstadt 273, in der Schwetzinger-Vorstadt 459, im Lindenhof 441, in der Neckarvorstadt dagegen 682 Wohnungen erstellt. Auch während der nächsten Jahre lag das Schwergewicht der baulichen Entwicklung in der Neckar- und Schwetzingervorstadt, die mit 3431 Wohnungen in den Jahren 1900/02 die übrigen Stadtteile mit Einrechnung der Vororte um das doppelte überholten. Daselbst machte sich der Rückschlag der nächsten Zeit auch um so stärker bemerklich. 1905 waren Innenstadt, Lindenhof, Schwetzinger- und Neckarvorstadt mit je 35—40, Oststadt, Jungbusch und Vororte mit je 10—13 Wohnhäusern an der Produktion beteiligt.

In der Hausseperiode 1885/89 beherrschte die größere Wohnung die Bautätigkeit, während 1890/93 mit einem Durchschnitt von 4,3 Räumen pro Wohnung die mittlere in den Vordergrund trat. 1894 betrug die Durchschnittsgröße nur 2,1, 1895—1899 dann wieder 3,2 Räume. Seit 1898 ist das Ergebnis wie folgt zu entziffern:

	Wohnungen mit Zimmern					
	1	2	3	4	5	6 und mehr
1898	71	475	335	153	61	94
1899	188	861	793	298	88	131
1900	238	1074	721	212	69	120
1901	182	1009	441	157	43	114
1902	128	715	425	122	79	126
1903	92	421	276	106	69	72
1904	93	396	252	130	67	85
1905	63	433	436	172	54	54

Nachstehende Zahlenreihe zeigt, mit welchem Prozentsatz die hauptsächlichsten Typen an der Wohnungsproduktion beteiligt waren:

	1899	1900	1901	1902	1903	1904	1905
1—2 Zimmerwohng.	44	54	61	53	50	47	41
3—4 "	46	39	31	34	37	37	50

Nach dem Träger der Bautätigkeit unterschieden, sind 1900/1905 erstellt:
49 Gebäude öffentlichen Charakters, (Schulen, Kirchen, Verwaltungs- und andere Dienstgebäude) sowie
671 selbständige Fabriken, Lagerhäuser, Magazine nebst 5756 zum

Teil erheblichen Um- und Ergänzungsbauten innerhalb bestehender Anwesen von industriellen und Handelsfirmen für eigene Betriebszwecke,

41 Wohnhäuser mit 212 Wohnungen von Staat, Gemeinde und dergl. Körperschaften,

18 Wohngebäude mit 112 Wohnungen von privaten Arbeitgebern zur Vermietung an ihre Arbeiter,

22 Wohnhäuser mit 196 Wohnungen von Großbesitzern zur Vermietung, darunter 5 Häuser mit 49 Wohnungen des Spar- und Bauvereins,

554 Häuser mit 4048 Wohnungen von Einzelbesitzern für das eigene Wohn- und geschäftliche Bedürfnis und zur Vermietung der entbehrlichen Räume,

2029 Häuser mit 11404 Wohnungen von Bauunternehmern zum Weiterverkauf.

Ueber die Beamten- und Arbeiterwohnungen der Stadtgemeinde ist bereits eingehend gesprochen. Der Staat hat für das Personal der Eisenbahn- und Zollverwaltung Wohnungen im Zentralgüterbahnhof, Mühlauhafengebiet und am Rangierbahnhof, für die Schutzmannschaft Wohnungen im Zuchthausgarten — einem dem Domänenärar gehörigen Baublock inmitten der Schwetzingervorstadt — bereitgestellt. Der Großhausbesitz, dem in anderen Städten eine erhebliche Bedeutung zukommt, ist in Mannheim — abgesehen von der einzigen gemeinnützigen Bauvereinigung — fast gar nicht vertreten. Erwähnenswert ist das Vorgehen eines Großindustriellen, der einen Teil seiner durch die Verlegung des Betriebes in einen Vorort freigewordenen Fabrikgebäude in der Neckarstadt zu mustergültig eingerichteten und deshalb, sowie in anbetracht der mäßigen Preise vielbegehrten Zwei- bis Vierzimmerwohnungen umbaute und auf dem Terrain des übrigen Fabrikgeländes ebensolche, wie auch größere Wohnungen neu erstellte.

Ein bemerkenswert großer Teil, der in manchen Straßen und Baubezirken sich fast zur Ausschließlichkeit steigert, kommt auf die gewerbsmäßige Bautätigkeit. Nur im Stadtinnern und den älteren Quartieren der Vorstädte und Vororte, namentlich im Gebiet der östlichen Stadterweiterung ist der Typ des Besitzers, der auf eigenem Boden ein Haus nach einem von ihm gewählten Plane zur Ausführung bringt, noch vorherrschend, wobei allerdings auch hier die Vergebung von Bauarbeiten in eine Hand die Regel bildet. Doch auch in der Altstadt mehren sich — wie schon gesagt — die Fälle, in denen die unscheinbar und unrentabel gewordenen Häuschen der Kurfürstenzeit, aber auch manches behäbige Bürgerhaus aus der Mitte des vorigen Jahrhunderts an Baugewerbetreibende zum Abbruch und Wiederaufbau verkauft werden.

Im Widerspruch mit der das Mannheimer Wirtsschaftsleben beherrschenden Tendenz hat die geschäftliche Konzentration im Baugewerbe bisher nur bescheidene Fortschritte gemacht. Neben einigen mit bedeutenden Kapitalien und

billigerem, weitgehendem Kredit ausgerüsteten Großbetrieben, die Hunderte von Arbeitern beschäftigen, die Baustoffe aus eigenen Werken beziehen und vom Planentwurf und Graben der Fundamente bis zur kunstvollen Ausschmückung des Hauses alle gewerblichen Verrichtungen in sich vereinigen, entfaltet eine beträchtliche Anzahl mittlerer Unternehmer, bei denen Fleiß und Umsicht die geringere finanzielle Leistungsfähigkeit ausgleicht, ihre besonders für die Produktion mittlerer und kleiner Wohnungen fruchtbare Tätigkeit. Eine unerfreuliche Erscheinung im Bauunternehmertum ist die zahlreich vertretene Klasse mittelloser, dürftig eingerichteter, oft auch mangelhaft ausgebildeter Unternehmer, die zwar in Perioden hochgehender Konjunktur dank des ihnen vom spekulativen Bodenbesitz gerne gewährten Kredits für Geländepreis und Baugeld und Dank der Vertrauensseligkeit der kleinen Bauhandwerker sich jahrelang zu behaupten vermögen, vielleicht ausnahmsweise zu einem scheinbaren Wohlstand gelangen, den Zeiten eines stockenden Absatzes im Häuserverkehr aber wehrlos zum Opfer fallen.

Gegen diese an anderen Orten noch fühlbarer auftretenden Mißstände der Bauspekulation richtet sich der von der Reichsregierung jüngst unternommene legislatorische Versuch eines Schutzes der Forderungen der Bauhandwerker, Lieferanten und Arbeiter. Es ist unverkennbar, daß der durch die Auflösung des Reichstags zunächst gegenstandslos gewordene Gesetzentwurf über die Sicherung der Bauforderungen schwer empfundenen Mißständen den Boden entziehen würde. Andrerseits kann man sich freilich dem Gewicht mancher der gegen den Entwurf geltend gemachten ernsthaften Bedenken nicht verschließen, unter denen die befürchtete Verteuerung und Verlangsamung des Bauens obenansteht.

Nach der Berufszählung vom Jahre 1882 beschäftigte das hiesige Baugewerbe 239 Betriebe mit 1898 Personen. Durch die Zählung von 1895 wurden 311 Unternehmer mit 3352 Arbeitern ermittelt. Die Zahl der unter Aufsicht der Fabrikinspektion stehenden Großbetriebe betrug 1896 = 49, die ihrer Arbeiter 2102, 1900 dagegen 83 mit einer Arbeiterschaft von 5682 Köpfen und 1903 = 67 Betriebe mit 3894 Arbeitern.

b. Wohnungsbestand.

Ziff. 7 des Programms.

Die Volkszählung vom Jahre 1890 ermittelte für das damalige Stadtgebiet 3391 bewohnte Grundstücke mit 16221 Wohnungen und 50592 Räumen; 671 Gebäude beherbergten e i n e, 1037 sechs und mehr Familien; Kleinwohnungen von 1—3 Zimmern waren 11560 (71 %) vorhanden. 2455 Haushaltungen (15,1 %) hatten Eigentümer-, 12858 (80,3 %) Mietwohnungen inne.

Im Jahre 1895 wurden 3841 bewohnte Gebäude auf 3620 Grundstücken mit 19261 Wohnungen und 63666 Zimmern, darunter 654 Einfamilienhäuser und 814 Mietskasernen von 8 und mehr Haushaltungen gezählt.

Für 1900 ergaben sich in der Altstadt 4539 Wohngrundstücke mit 25028

Wohnungen und 75571 Zimmern, in den einverleibten Bezirken 1854 Grundstücke, 4381 Wohnungen und 10958 Räume. 2788 Wohnungen in der Altstadt und 3933 in den Vororten wurden vom Eigentümer benützt, 21167 bzw. 2691 sind Mietwohnungen, 871 bzw. 531 Dienst- oder Freiwohnungen, unter Letzteren die Arbeiterkolonie der Waldhofer Spiegelmanufaktur. Die hauptsächlichen Mietquartiere bilden Schwetzingerstadt, Lindenhof, Jungbusch und Neckarstadt mit 85—90 %; in absteigender Reihe folgen Innenstadt und Altstadt mit 70—85 % und endlich die Vororte mit 60—70 %. Die Kleinwohnung ist mit 74,6 % (21934) im weiteren Vordringen begriffen. Sie macht in der Neckarstadt 88 %, in der Schwetzingerstadt 86,7 %, in der Oberstadt dagegen nur 37,6 % aller Wohnungen aus. Als Gesamtmietwert der bewohnten Wohnungen wurde eine Summe von 15504440 M. festgestellt. Der Durchschnittspreis einer Mietwohnung berechnete sich demnach auf 469 M. mit erheblichen Schwankungen nach Größenklassen und Stadtteilen. Von 21209 Mietwohnungen ohne gewerbliche Benützung fallen 12086 = 57 % in die Mietzinsstufe bis 300 M. Unter 17837 Wohnungen von 1—3 Zimmern bleiben 5579 unter 200 M., 6453 stehen zwischen 200—300 M., 3145 zwischen 300—400 M., 1455 bis 500 M., und 1003 über diesem Betrag.

Nach der jüngsten Wohnungszählung vom Dezember 1905 umfaßt das Stadtgebiet 6892 bewohnte Grundstücke, wovon auf die Vororte 1698 entfallen. Es wurden 35225 (in den Vororten 5065) Wohnungen und 99925 (12180) Wohnräume ermittelt. Die 1121 Einfamilienhäuser verteilen sich auf die Oberstadt mit 167, die Unterstadt mit 176, die Neckarstadt mit 119, die übrigen Bezirke der Altstadt mit 206 Gebäuden; in Käfertal sind 195 Einfamilienhäuser, in Waldhof 22 und in Neckarau 236 solcher vorhanden. Mietskasernen finden sich 458 (29,9 %) in der Unterstadt, 357 (52,2 %) in der Schwetzingerstadt, 346 (36,4 %) in der Neckarstadt, 210 (48,8 %) in Lindenhof, aber auch bereits 49 (23,6 %) in Waldhof, ihre Gesamtzahl ist 1659. Die fünf- und mehrstöckigen Häuser stehen vorwiegend in der Oststadt, dem Lindenhof, der Schwetzinger- und Neckarstadt, während in den Vororten sich kaum mehr das Haus von 4 Stockwerken findet. Hier liegen im Erdgeschoß 45,5 %, im II. Stockwerk 36,3 % und im III. Stock 13,7 % aller Wohnungen. In der Altstadt steht das I. Stockwerk mit 18,6 % erheblich hinter dem II = 26,1 %, dem III. mit 24,7 % und gar noch dem IV. mit 19,8 % zurück, weil eine wachsende Menge von Räumen im Parterregeschoß zu Läden und anderen Geschäftslokalen benutzt wird.

Den 4324 Eigentümer- und 1986 Dienstwohnungen stehen 28915 (82,1 %) Mietwohnungen gegenüber. Der Größe nach sind vorhanden: 6606 Wohnungen (18,8 % aller Wohnungen) mit 1 Zimmer, fast die doppelte Zahl: 13033 (37 %) mit 2 Zimmern, 7272 (20,7 %) mit 3, und 8314 (23,5 %) mit 4 und mehr Zimmern. Die Heimat der Einzimmerwohnung ist die Neckarstadt, ferner Käfertal und Waldhof, woselbst diese Gruppe ca. ¼ des Gesamtbestandes in Anspruch nimmt. Auf die Wohnung von 2 Zimmern

treffen in der Schwetzingerstadt 48 % und in der Neckarstadt 45,2 %. Einen dem Durchschnitt sich nähernden Bruchteil (36,9—41,8 %) liefern Lindenhof, Jungbusch und die drei Vororte, wogegen die Altstadt nur mit 12,7 % und die Mühlau mit 3,3 % vertreten ist. In der Mühlau herrscht die Dreizimmerwohnung mit 75,5 % weitaus vor. Der Lindenhof gibt 26,2 %, Schwetzingerstadt, Jungbusch, Unterstadt geben 21,0—22,2 % ihrer Wohnungen an diese Kategorie ab. Im Hinterhause sind 9,5 % der Wohnungen der Altstadt, 4911 an der Zahl, untergebracht. Die Hinterhauswohnung zu weit überragend 1—2 Zimmern macht in der Unterstadt mit 2034 = 29,7 %, im Jungbusch 28,1 %, in der Neckarstadt 18,3 %, in der Schwetzingerstadt 15,8 %, in den Vororten 6,2 % des Wohnungsbestandes aus. Der Anteil der in den Hinterhäusern vorhandenen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung ist durchweg niedriger, als der Bruchteil der Hinterhauswohnungen von der Gesamtzahl der Wohnungen, er beträgt in Alt-Mannheim 14,7 und in den Vororten 13,3 %. Der Mietwert der bewohnten Wohnungen stieg auf 17812000 M., woran die Mietwohnungen mit 13153000 M. beteiligt sind. Im Durchschnitt kostet die Mietwohnung von 1 Zimmer mit Küche 185 M., von 2 Zimmer 281 M., von 3 Zimmer 448, von 4 Zimmer 685 M., von 5 und mehr Zimmer 100 bis 3480 M., wobei die einzelnen Stadtteile außerordentliche Verschiedenheiten aufweisen. So kostet die Dreizimmerwohnung in Waldhof 280 M., in der Oststadt dagegen 557 M. Gleiche Differenzen ergeben sich aus der Lage im Stockwerk, im Vorder- oder Hinterhaus, in alten oder neuen Häusern.

Die Verschiebung in den Wohnverhältnissen während der letzten 1½ Jahrzehnte ist aus nachstehenden Vergleichszahlen erkennbar. Es betrug in der Altstadt:

Die Zunahme der	1890/1895	1895/1900	1900/1905	1890/1905
Wohngebäude (bewohnte Grundstücke . .	13%	25,4%	14,4%	54,5%
Wohnungen . . .	20%	29,9%	21,5%	87,8%
Wohnräume . . .	19,6%	18,8%	16,1%	72,5%
Bevölkerung	15,3%	31,8%	16,1%	70,2%

Während in der Gesamtperiode Einwohnerschaft und Wohnraum sich annähernd gleichmäßig entwickelten, war die Zunahme der Wohnungen eine erheblich stärkere und umgekehrt blieb die Vermehrung der bewohnten Grundstücke weit hinter den übrigen Zunahmeziffern zurück. Anders, wenn die Zahlen der drei Zählungsperioden für sich betrachtet werden. Dann fällt die Gleichmäßigkeit der Entwicklung in den Jahren 1890/95 und 1900/05 einerseits, die gewaltige Verschiebung in dem dazwischen liegenden Zeitraume andrerseits in die Augen. Für die Wohnräume fast genau dieselbe Vermehrung, wie in der vorausgehenden und nachfolgenden Periode, für die Wohnungen eine um ⅓

größere, für die Bevölkerung gar die verdoppelte Zunahme — ein deutlicher Beweis für die gesteigerte Intensität der Bebauung und das Vordringen der Kleinwohnung.

Bemerkenswert ist die fortschreitende Entvölkerung der Oberstadt, die durch folgende Zahlenreihe illustriert wird:

	1895	1900	1905
Wohnungen	2964	2865	2795
Wohnräume	16502	14407	13539
Einwohner	15469	15069	12500

1895 kommen auf die 1—3 Zimmerwohnungen 67,8%, 1900 74,6% und 1905 76,5% der Wohnungen überhaupt. Auf ein bewohntes Grundstück entfielen:

1890:	4,63 Wohnungen,	14 Räume	und	21,74	Bewohner.
1895:	5,32 „	17,5 „	„	25,17	„
1900:	5,55 „	16,65 „	„	26,45	„
1905:	5,80 „	16,89 „	„	25,90	„

Das Einfamilienhaus ist 1895 mit 17,4%, 1905 noch mit 12,9%, das Kleinhaus, (1—4 Wohnungen) vor zehn Jahren mit 56,3% und heute mit 43,7% vertreten. Die Mietskaserne von 8 Wohnungen und mehr beanspruchte 1895 2,7%, 1900 3,8% und 1905 2,9% des Häuserbestandes der Altstadt. Gegen 3,06 Räume der Durchschnittsbewohnung vom Jahr 1890 werden 1905 nur noch deren 2,91 gezählt. 1895 betrug die Zahl der Räume 3,30, 1900 3,02. 1890 war die Wohnung belegt mit 4,09 Einwohnern, die sich 1895 auf 4,73 Köpfe, 1900 trotz der geringeren Wohnungsgröße auf 4,80 vermehrten, 1905 aber wieder auf 4,46 zurückgingen. Die Wohndichtigkeit pro Raum ist für 1890 auf 1,55, 1895 auf 1,43 und 1900/05 auf je 1,59 Köpfe berechnet. Wird übereinstimmend mit den Bearbeitern der beiden letzten Wohnungszählungen eine Belegung von 1—1,50 Personen auf den Raum als normale Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses angesehen, so befanden sich von den Bewohnern der Altstadt

	1900	1905
in reichlichen Wohnverhältnissen (bis 1 Einwohner pro Raum)	10,4%	11,6%
in guten „ „ (1–1,50 „ „ „	24,0%	23,3%
in genügenden „ „ (1,50—2 „ „ „	28,2%	34,3%
in mangelhaften „ (2–2,50 „ „ „	26,4%	22,5%
in schlechten „ (2,5 u. mehr „ „ „	11,0%	8,3%

Unbefriedigende Wohnungsverhältnisse zeigen vor allem die Arbeiterviertel Schwetzingerstadt, Neckarstadt und östlicher Lindenhof, woselbst 1905 die Räume mit 2–2,5 Köpfen 42,37 % und jene mit 2,50 und mehr Bewohnern 18,89% der Bevölkerung dieser Stadtteile beherbergen und 30,64% mit 1,5—2 Wohndichtigkeit noch genügend untergebracht sind. In der Unterstadt, dem Jungbusch und dem westlichen Lindenhof hatte die Hälfte der Einwohner-

schaft ausreichende, ein weiteres Drittel gute Wohnungsverhältnisse. Sehr verschieden gestalteten sich die Behausungsziffern bei der Unterscheidung nach Wohnungsgrößen.

Von 100 Einzimmerwohnungen mit Küche hatten Bewohner:

	1	2	3	4	5	6 u. mehr
1895:	3,8	18,0	21,1	20,7	15,7	20,7
1900:	6,4	25,1	21,1	19,3	11,8	12,3
1905:	8,3	25,3	25,7	19,4	12,0	9,3

Für die Zweizimmerwohnung mit Küche sind die bezüglichen Zahlen:

	1	2	3	4	5	6	7 u. mehr
1895:	2,6	11,7	18,4	19,2	16,6	12,2	18,9
1900:	2,6	12,6	17,5	19,7	17,5	13,2	16,9
1905:	2,4	13,4	19,8	20,5	17,6	13,1	13,9

Die Wohnungen mit drei Zimmern zeigt folgende Belegung:

	2	3	4	5	6	7 u. mehr
1895:	10,3	15,8	17,7	16,6	13,7	22,9
1900:	10,1	14,5	17,6	16,3	14,3	24,8
1905:	10,1	15,6	18,8	16,9	14,0	20,2

Die Zahl der gewerblich mitbenützten Mietwohnungen — 1900: 2649 mit 11% — wich 1905 absolut und relativ, nämlich auf 2582 = 9% zurück und zwar am meisten in der Unterstadt, dem bisherigen Hauptsitz des Erwerbslebens. Auch das Aftermietwesen ist nach starkem Anschwellen in der vorigen Zählperiode wieder im Rückgang begriffen.

Für die eingemeindeten Vororte liegen brauchbare Vergleichszahlen nur für 1900/1905 vor. Die Zahl der Wohnungen ist in dieser Zeit um 16%, der Wohnräume um 11,2%, der Bewohner um 13,5%, also durchweg minder stark als in der Altstadt gewachsen. Wohnungsstand und Wohnungsdichtigkeit haben sich danach um einiges verschlechtert. 1900 zählte die Wohnung noch 2,51 Räume mit 4,81 Köpfen, 1905 nur noch 2,40 Räume, wobei freilich auch die Bewohnerzahl auf 4,71 zurückgegangen ist. Der Einzelraum ist 1900 mit 1,92, 1905 mit 1,96 Personen bevölkert. Die Mietpreise sind 1905 im Vergleich zu 1900 in die Höhe gegangen, jedoch in ganz ungleichmäßiger Verteilung auf die einzelnen Höhenklassen und Stadtteile. Es kosteten — den Preis pro 1900 mit 100 angenommen — die Einzimmerwohnung in der Unterstadt ebenso wie in Gesamt-Mannheim 99,5, der Neckarstadt 99,4, im Lindenhof 96,7, dagegen in der Oststadt 101,0, in der Schwetzingerstadt 101,5, in Käfertal und Waldhof 105,7 und in Neckarau sogar 114,7. Die Zweizimmerwohnung hat in der Schwetzingerstadt und dem Lindenhof ihren Preis behauptet, in der Neckarstadt auf 101,9, in der Unterstadt, Mühlau und dem Jungbusch auf 102,4, im Waldhof auf 122,1 gesteigert; nur die Oststadt ist auf 99,1 zurückgegangen. Eine

durchgängige Zunahme hat der Preis der Dreizimmerwohnungen erfahren und zwar auf 105,8 in der Ober- und Unterstadt, 103,3 in der Neckar-, 101,8 in der Schwetzinger-, 106,9 in der Oststadt, 109,2 in den Vororten. Dasselbe gilt von den größeren Wohnungen.

Aus den angeführten Zahlen ergibt sich der Schluß, daß — nach dem Stande vom November 1905 betrachtet — die Besiedlungsdichtigkeit der Stadt andauernd zugenommen hat, andrerseits die Wohnverhältnisse des zahlreichsten Bevölkerungsteils durch Vermehrung der kleinen und mittleren Wohnungen und durch Herabminderung der Wohndichtigkeit günstiger geworden sind. Auch die eingetretene Mietzinssteigerung belastet nur zum kleinsten Teil die Wohnungen der Minderbemittelten.

Diese Verhältnisse unterliegen jedoch in der Anwendung auf die einzelnen Stadtteile und Wohnungsgrößenklassen erheblichen Schwankungen und sind auch von zeitlich geringer Stabilität, da jede Verschiebung im Wirtschaftsleben sich auf den Stand und die Zusammensetzung der Bevölkerung und damit auf das Wohnungswesen fast automatisch überträgt. So ist durch die jüngste Zählung, die der bestehenden Wohnungen vom November 1906, ein starkes Anwachsen der Mietpreise nachgewiesen, das mit der erheblichen Verschlechterung des Wohnungsmarktes Hand in Hand ging. In der Altstadt stieg November 1904/1906 der Durchschnittspreis der Wohnung von einem Zimmer ohne Küche um 10,08 %, von einem Zimmer mit Küche um 4,47 %, von zwei Zimmern ohne Küche um 11,96 %, von zwei Zimmern mit Küche um 8,49 %, von drei Zimmern um 7,40 %, von vier Zimmern um 74,86 % und von fünf Zimmern um 18,33 %.

c. Wohnungsmarkt.

(Zu Ziff. 7 des Programms.)

Normalerweise müßte das Angebot von Wohnungen jederzeit ein derartiges sein, daß einmal mit Hilfe desselben die etwaige Unzulänglichkeit des Wohnungsstandes der vorhandenen Bevölkerung behoben, dann der durch Geburtenüberschuß, Familiengründung und Zuzug entstehende Mehrvorrat gedeckt werden könnte. Außerdem ist ein bestimmter Mehrbedarf von nöten, weil stets ein Teil der Wohnungen durch Umzüge, Reparaturen und ähnliche Umstände der Benützung entzogen ist. Die Höhe dieses erforderlichen Ueberschusses wird bekanntlich auf 3% aller Wohnungen angenommen.

Mit den hiernach für Mannheim zu stellenden Anforderungen hat sich, wie bereits früher bemerkt, die zur Vermehrung der Wohnungsgelegenheit entfaltete Bautätigkeit nicht immer im Einklang befunden, indem der Vorrat an neuen Wohnungen zeitweilig das Bedürfnis um ein Beträchtliches übersteigt, noch öfter aber in bedenklicher Weise hinter demselben zurückblieb.

Nach einer von Freudenberg mitgeteilten Tabelle*) würde sich seit 1895 das Verhältnis zwischen Bautätigkeit und Wohnungsmarkt, wie folgt, gestaltet haben:

Jahr	Jährliche Bevölkerungs-Zunahme	Wohnungs-mehrbedarf	Hergestellte Wohnungen	Herstellung unter dem Bedarf	Herstellung über dem Bedarf
1896	3900	848	554	294	—
1897	5300	1152	668	484	—
1898	5600	1217	940	277	—
1899	6000	1304	1189	115	—
1900	6300	1369	2167	—	798
1901	5400	1175	2145	—	970
1902	1800	391	1946	—	1555
1903	2100	457	1595	—	1138
1904	5900	1287	1036	251	—
1905	6700	1457	1023	434	—
	49000	10657	13263	1855	4461

Diese Zahlen bedürfen indessen der Korrektur insofern, als der jeweilige Vorrat an Wohnungen sich um die durch Abbruch in Wegfall gekommenen mindert. Deren Anzahl wurde bisher statistisch nicht erfaßt, sie ist aber allein für das Jahrfünft 1900/1905 auf 782 geschätzt.

Zuverlässigeren Nachweis darüber, inwieweit die Wohnungsproduktion zusammen mit den Ueberschüssen der Vorjahre dem wechselnden Wohnungsbedürfnisse gerecht geworden ist, liefern die Zählungen über leerstehende Wohnungen. Nachstehende Tabelle gibt das zahlenmäßige Resultat derselben:

Zählung	leerstehende Wohnungen absolut	leerstehende in % aller Wohnungen	1 Zimmer absolut	1 Zimmer in % aller	2 Zimmer absolut	2 Zimmer in % aller	3 Zimmer absolut	3 Zimmer in % aller	4 und mehr Zimmer absolut	4 und mehr Zimmer in % aller
Dez. 1895	526	2,7	126[2])	2,8	155[2])	2,6	88[2])	2,9	157[2])	2,8
März 1899	357	1,62	71	—	89	—	66	—	105	—
Mai 1900	383	1,40	95	—	99	—	53	—	87	—
Okt. 1901	1567	5,12	366	7,3	688	7,4	200	5,0	208	5,8
Nov. 1902	2164	6,76	574	8,1	949	8,0	298	5,1	249	3,8
„ 1903	2180	6,61	684	9,5	843	6,8	313	5,1	248	3,5
„ 1904	1444	4,24	404	5,5	500	3,9	188	3,0	268	3,5
„ 1905	899	2,71	258	2,8	275	3,1	156	1,7	211	2,3
„ 1906	386	1,07	94	1,41	94	0,7	37	0,5	125	1,4

(Column group header: darunter Mietwohnungen von)

*) F. C. Freudenberg a. a. O. S. 81.

Nimmt man im allgemeinen 3 % Leerstehungen als Normalzustand an, so war schon der 1895 konstatierte Vorrat unzulänglich; er verringerte sich aber in der Folgezeit beständig und mindestens von 1897 ab kann von einem eigentlichen Wohnungs m a n g e l gesprochen werden. Die neu hergestellten Wohnungen sind rasch vergriffen; auch die geringeren finden Abnehmer; die Mieterschaft ist gegen Preissteigerungen machtlos. Bis zum Mai 1900 schrumpft das Mietangebot auf 1,4 % zusammen. Damit war die Untergrenze erreicht. Die enorme Bautätigkeit der Jahre 1899/1900, die übrigens der Erstellung von Kleinwohnungen eine vermehrte Aufmerksamkeit zugewendet hatte, im Zusammenhang mit der seit dem Sommer 1900 rapide zurückweichenden Wirtschaftskonjunktur, welche den Zugang hemmte, durch Arbeiterentlassungen sogar ein massenhaftes Abströmen der Bevölkerung nach auswärts bewirkte, steigert den Wohnungsüberschuß allgemein, vor allem in den unteren Größenklassen und den Außenstadtteilen auf das Mehrfache, und übt auch einen — freilich unerheblichen — Druck auf die Höhe der Mietpreise. Diese Entwicklung setzt sich bis zum Frühjahr 1903 fort. Mit 6,76 % leerstehenden Wohnungen ist der Höhepunkt der Kurve überschritten. Die Bautätigkeit hat stark nachgelassen, es setzt wieder ein kräftigeres Wachsen der Bevölkerung ein. Im November 1904 ist der Stand des Wohnungsmarktes auf 4,24 %, im November 1905 gar auf 2,71 %, also bereits wieder unter den Normalsatz zurückgegangen, wozu der stärkere Begehr von Ein- bis Dreizimmerwohnungen das Meiste betrug. Zwang auch der tägliche Augenschein und ein Vergleich der Bevölkerungszunahme mit dem Gang der Bautätigkeit zu der Annahme, daß die Abwärtsbewegung seitdem sich noch verstärkte, so mußte doch das Ergebnis der Zählung vom November 1906 im höchsten Maße überraschen. Mit 1,07 % erreichte der Wohnungsvorrat die niedrigste, je bekannt gewordene Ziffer, und die verfügbare Zahl von Kleinwohnungen blieb mit 0,7 % sogar noch erheblich dahinter zurück. Danach herrscht also heute tatsächlich eine Wohnungsnot, die zu ernsten Besorgnissen Anlaß gibt.

7. Wohnungsaufsicht.

Ziffer 6 des Programms.

Durch Ministerialverordnung vom 27. Juni 1874 in ergänzter Fassung vom 10. November 1896 ist der Bezirksrat ermächtigt, im Benehmen mit der Gemeindebehörde zwecks Abbestellung von Mißständen baupolizeilicher, hygienischer und sittlicher Art zeitweilige Untersuchungen von Wohnungen und Schlafräumen anzuordnen. Die Untersuchung ist alsdann durch den Ortsgesundheitsrat oder eine besonders zu bildende Kommission vorzunehmen. Die nach dem Gutachten des untersuchenden Kollegiums erforderlichen Anordnungen zur Abhilfe, nötigenfalls das Verbot der Weiterbenutzung der Räume, erläßt der Bezirksrat. Diese Behörde kann auch die Untersuchung einzelner Gebäude oder Wohnräume veranlassen, wenn das Bestehen von Uebelständen ange-

nommen oder sie zur Ueberwachung des Vollzugs der ergangenen Anordnungen für nötig erachtet wird. Diese Vorschrift ist die gesetzliche Grundlage für die heutige, in Mannheim zufolge mehrjährigen Betreibens der Stadtverwaltung eingerichtete Wohnungsaufsicht.

Die Leitung der Wohnungskontrolle liegt dem zugleich mit der Baupolizei befaßten Beamten Großh. Bezirksamts ob, dem zu diesem Behufe vom Staat ein Kanzleibeamter und von der Stadtgemeinde als ständige technische Sachverständige ein Architekt und ein Werkmeister beizugeben sind. Die Stadt ist für die Kontrolle in zehn Bezirke eingeteilt. Für jeden derselben besteht eine Untersuchungskommission, der außer dem Bezirksbeamten der Staatsarzt, je ein delegiertes Stadtrats- und Bezirksratsmitglied, der zuständige Armenarzt und Armenbezirksvorsteher sowie der beamtete Kontrolleur angehören. Die Kontrolle findet in der Weise statt, daß die Wohnungen eines bestimmten Bezirks vom Kontrolleur besichtigt und über die von demselben gefundenen Beanstandungen Listen geführt werden. Die nicht durch einfache Auflagen des Bezirksamts beseitigten Anstände werden sodann durch die Kommission besichtigt. Auf Grund des Antrags derselben ergehen nunmehr die Anordnungen des Bezirksamts. Der Vollzug wird wiederum vom Kontrolleur überwacht. Nach Erledigung des letzten der Bezirke beginnt die Untersuchung im ersten von neuem.

Ueber die lokalgeschichtliche Entwicklung dieser Einrichtung ist zu bemerken:

Wie schon berührt, waren vor nicht ferner Zeit die Bauordnung, wie auch die mangelhaft geordnete und geübte Baupolizei-Aufsicht außerstande, die Uebelstände zu hindern, welche sich sowohl in den älteren Stadtvierteln, als in den an der Grenze derselben neueröffneten Bezirken einnisteten, und zwar in einer Zeit, in der im Gefolge des in den 70er Jahren einsetzenden geschäftlichen Aufschwungs für große Arbeitermassen, zahlreiche gewerbliche und kaufmännische Betriebe Unterkunft beschafft werden mußte. Durch Stockaufbauten, Seiten- und Hinterhäuser, Teilung größerer Wohnungen wurde der Zutritt von Luft und Licht aufs äußerste beschränkt. Die Hauptmängel bestanden in ungenügender Zugänglichkeit einzelner Wohnungen, der geringen Zahl der Aborte, dem Fehlen oft jeglicher Nebenräume. Eine zunehmende Ueberfüllung der Räume trug noch zur weiteren Verschlimmerung der Wohnungsverhältnisse bei, die schließlich im Jahre 1887 die öffentliche Aufmerksamkeit auf sich lenkten. Der im darauffolgenden Winter seitens der Ortspolizeibehörde veranstalteten Erhebung der größten Mißstände, die zur Räumung von 44 Wohnungen führte, schloß sich 1890—94 eine auf alle Mietwohnungen ausgedehnte Untersuchung durch die nach Maßgabe oben bemerkter Verordnung berufene Kommission an, in der die Polizeiorgane mit Bautechnikern, Aerzten und ehrenamtlich hinzugezogenen Bürgern zusammenwirkten. 1089 Gebäude, hauptsächlich in der Unterstadt, Neckarvorstadt und dem Jungbusch, erfuhren Beanstandungen, die durch Schließung von 95 Wohnungen und 117 Mietschlafstellen sowie durch eine große Zahl polizeilicher Auflagen erledigt wurden.

Da die Bestellung eines Technikers als nebenamtlicher Wohnungskontrolleur sich nicht bewährte, folgte auf die durch die eingangs erwähnte Denkschrift gegebene Anregung im Jahre 1899 eine zweite, in der Hauptsache wie die frühere organisierte Wohnungsenquete, für welche die Stadtgemeinde zwei von ihr besoldete technische Beamte als ständige Organe zur Verfügung stellte. Die Wohnungsaufnahme nahm freilich erst in den Jahren 1903—05 nach wesentlicher Vereinfachung des Erhebungsverfahrens und Dank der energischen Initiative des derzeitigen bezirksamtlichen Baurespizienten den erwünschten raschen Verlauf. Untersucht wurden 6384 Gebäude, davon 2396 im Stadtinnern und 2086 in den einverleibten Vororten. Es ergaben sich dabei 3550 Beanstandungen. 17 Häuser und 415 Einzelräume mußten zur Weiterbenützung für Wohn- und Schlafzwecke abgesprochen werden. Neue Abortanlagen wurden in 96 Fällen, größere Treppenumbauten in 17 Fällen verlangt. Die weiteren Beanstandungen betrafen leicht zu beseitigende bauliche Mängel oder führten zu Auflagen wegen Beschränkung der Bewohnerzahl infolge Ueberfüllung, wegen Entfernung von Schlafgängern, Trennung der Geschlechter in Schlafräumen und dergleichen. Die ziemlich häufigen Mißstände der letzteren Art sind zumeist in den für die Bewohner nicht im Verhältnis zum Einkommen stehenden Mietpreisen einer ausreichenden Wohnung, oft freilich auch in dem Bestreben begründet, die Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses zugunsten anderer Lebensgenüsse zurücktreten zu lassen.

Daß das von der Untersuchung gelieferte Bild des Mannheimer Wohnungswesens keine allzu dunklen Farben zeigt, mag auf die während des Verlaufs derselben für die Wohnungsbedürftigen besonders günstige Lage des Wohnungsmarktes mit zurückzuführen zu sein.

Im Juli 1904 beschloß der Bezirksrat im Einverständnis mit der Stadtverwaltung die Einleitung einer neuerlichen Untersuchung. Diese begann im Oktober gleichen Jahres und erstreckte sich bis jetzt auf ein Drittel des Stadtbezirks. In drei von insgesamt 12 Bezirken ist die Untersuchung zu Ende geführt. Es wurden durch die Kontrollbeamten 1939 Häuser besichtigt und 991 derselben beanstandet. In 315 Gebäuden fand auch ein Augenschein durch die zuständige Kommission statt, die dabei 248 Beanstandungen erhob. Das Bezirksamt erließ insgesamt 1510 Auflagen, wovon sich 272 auf die Ueberfüllung von Wohnungen, 116 auf Trennung der Geschlechter in Schlafräumen bezogen. Für drei weitere Bezirke sind die Rundgänge dem Abschlusse nahe.

Wie aus dem Dargelegten ersichtlich, ist die Wohnungsaufsicht ganz entsprechend den seit 1892 von der Gemeindebehörde vertretenen Forderungen zu einer ständigen, dem Verwaltungsorganismus harmonisch eingegliederten Einrichtung geworden, deren segensreiche Wirksamkeit durch das hingebungsvolle Zusammenwirken aller beteiligten Faktoren gewährleistet ist.

Als eine andauernd fließende Quelle der Mannheimer Wohnungsmißstände ist die starke Verbreitung des Aftermietwesens und insbesondere die häufige Aufnahme von Schlafgängern anzusehen. Fremden- und sittenpolizeiliche

Rücksichten gaben schon am 28. November 1874 Anlaß zur Erlassung einer ortspolizeilichen Vorschrift, welche den Vermieter von Schlafstellen zur Aufrechterhaltung von Reinlichkeit, Sittlichkeit und Ordnung in seinem Hause, zur unverweilten polizeilichen Anmeldung neu eintretender Schlafgänger, zur Führung einer Liste über die Schlafleute und Vorlage derselben auf Verlangen an die Behörden anhielt. Das Vermieten von Schlafstellen an Personen beiderlei Geschlechts in einem Hause und die Benützung eines Bettes von mehr als einer Person war untersagt. Den Schläfern mußte gestattet sein, sich auch nach der Arbeitsstunde im Schlaflokal aufzuhalten.

Nachdem durch die ständige Kontrolle der Mietwohnungen die vielfältig aus dem Schlafstellenwesen hervorgehenden Schäden ungleich deutlicher als zuvor bloßgelegt wurden, entschloß man sich zu eingreifenderen Reglementierung der Aufnahme von Schlafleuten. Nach der ortspolizeilichen Vorschrift vom 10. November 1904 muß der erstmaligen Vermietung einer Schlafstelle, jeder Aenderung der Räume oder Zahl der Schlafgänger die polizeiliche Besichtigung und Genehmigung vorausgehen. Dem Vermieter und seiner Familie muß eine genügend große Wohnung, die Möglichkeit der Trennung der Schlafräume nach Geschlechtern und für jedes Angehörige bzw. für je zwei solcher unter 12 Jahren ein Bett zur Verfügung bleiben. Schlafgänger dürfen mit dem Vermieter oder Familiengenossen desselben nicht im gleichen Raum schlafen. Die Schlafstellenräume müssen gedielt, heizbar und mit Fenstern von 10 % Lichtfläche versehen sein. Pro Kopf der übernachtenden Person sind 4 qm Boden- und 10 cbm Luftraum nötig. Den Polizei-, Medizinal- und dergl. Beamten ist jederzeit Zutritt zu gestatten.

In den Jahren 1905 und 1906 wurden von Großh. Bezirksamte 6818 Bescheinigungen, daß die Aufnahme in die für sie bestimmten Räume zulässig ist (sogen. Schlafraumzettel), für die Anfang 1905 bestehenden und im Laufe der beiden Jahre hinzugekommenen Schlafstellen ausgestellt. Davon entfielen die weit überwiegende Zahl auf die Arbeiterviertel Neckarstadt mit 1620, Unterstadt mit 1430 und Schwetzingerstadt mit 1320. Die Vororte Neckarau und Waldhof sind mit 609 bzw. 440, Käfertal dagegen nur mit 179 beteiligt. Für den Stadtteil Lindenhof wurden 656, für Jungbusch und Mühlau 472, für die Oberstadt 80 und die Oststadt 12 Schlafstellen gemeldet. Zuverlässigere Anhaltspunkte über den Umfang des Schlafstellenwesens mangeln zurzeit noch. Anläßlich der letzten Volkszählung ist die Zahl der Aftermieter aller Art auf 10220 (je einer auf 3,5 Haushaltungen und auf 16 Einwohner) festgestellt worden.

Spezielle Einrichtungen für die Unterbringung von Schlafgängern nach Art der in England schon länger bestehenden und neuerdings auch in kontinentalen Städten errichteten Logierhäuser sind hier nicht vorhanden. Zwei konfessionelle Vereinigungen unterhalten je ein Hospiz mit Raum für zusammen ca. 180 Personen. Einige Fabriken bieten in ihren Schlafsälen der entfernter wohnenden Arbeiterschaft Uebernachtgelegenheit.

Daß die Neuordnung der landesrechtlichen Vorschriften über die Woh-

nungspolizei im Werke ist, wurde schon gelegentlich der Besprechung der Landesbauordnung erwähnt. Der Entwurf dieser Verordnung vom Mai 1905 enthielt zunächst Normalbestimmungen über die Beschaffenheit und Benützung der Wohnräume. Zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume müssen leicht zugänglich, trocken und mit Trinkwasser versorgt sein, im Lichten 2,50 m Höhe haben. Die ins Freie führenden Fenster müssen $^1/_{10}$ der Grundfläche einnehmen. In Schlafräumen muß auf die Person 10 cbm Luftraum und $3^1/_2$ qm Bodenfläche entfallen. Für jedes Ehepaar und die Kinder unter 12 Jahren ist ein besonderer Schlafraum, für ledige Personen über 12 Jahren sind nach dem Geschlecht getrennte Schlafräume erforderlich. Jede Familienwohnung bedarf einer Kochstelle und eines Aborts. An Zimmermieter und Schlafgänger dürfen nur nach Erfüllung dieser Mindestforderungen noch vorhandene Räume abgegeben werden. Sie müssen von den Familienräumen abgetrennt und besonders verschlossen sein. Die Verwendung von Küchen und Werkstätten als Schlafräume, die gleichzeitige Abgabe eines Betts an zwei Mieter ist verboten. In allen Gemeinden über 3000 Einwohner müssen Wohnungsordnungen als orts- oder bezirkspolizeiliche Vorschriften erlassen werden, welche die örtlich angemessenen Bestimmungen über Beschaffenheit und Benützung der Wohnungen sowie über das polizeiliche Meldewesen treffen sollen. Eine regelmäßige Beaufsichtigung der Wohnungen findet in allen Gemeinden statt. Allgemeine Wohnungsuntersuchungen sollen mindestens alle 5 Jahre, in Gemeinden über 10000 Einwohner dagegen fortlaufend nach einem vom Bezirksrat festgesetzten Plane vorgenommen werden, wozu im letzteren Falle besondere Wohnungskommissionen zu bestellen sind. Das Bezirksamt kann Einzeluntersuchungen auch außerhalb des Turnus anordnen. Die Abstellung vorgefundener Mißstände soll zunächst im Wege der Belehrung versucht, nötigenfalls polizeilich erzwungen werden. Die Einzelheiten des Verfahrens sind ebenfalls durch bezirks- oder ortspolizeiliche Vorschrift zu regeln.

Die Neufassung der Vorschriften in dem noch nicht verabschiedeten zweiten Entwurf der Landesbauordnung vom Juli 1906 bringt einige unwesentliche, zumteil auf den Anregungen der Städte beruhende Verschärfungen. Die Anstellung besonderer Wohnungskontrolleure als Sachverständige der Wohnungskommission ist zugelassen; dieselben können mit den der Wohnungsuntersuchung vorausgehenden Vorerhebungen betraut werden.

8. Gemarkungsänderungen.

a. Eingemeindungen.

Daß die Einverleibung der früher zu Sandhofen gehörigen Friesenheimer Rheininsel und der Gemeinde Käfertal hauptsächlich mit Rücksicht auf das Projekt des Industriehafenbaues erfolgt ist, wurde bereits angedeutet. Auch für den Entschluß, die Gemeinde Neckarau der Stadtgemarkung anzugliedern, waren Erwägungen baupolizeilicher Natur in hohem Grade mitbestimmend.

Bildete doch das Industrieviertel Neckaraus — die sog. Fabrikstation — mit dem Stadtteil Schwetzingervorstadt bereits einen zusammenhängenden Baubezirk und es fand der Lindenhofstadtteil im Falle eines weiteren Ausbaues die naturgemäße und längst vorgesehene Fortsetzung auf dem anstoßenden Neckarauer Gelände. Freilich lag ein gewichtiges Interesse dafür, dem tatsächlichen Zusammenschluß auch den gemeinderechtlichen folgen zu lassen, im Gegensatze zu der bezüglich Käfertals und der Rheininsel vorliegenden Sachlage für Mannheim in einer späteren Zukunft. Nur die Besorgnis, daß die dortigen Gemeindeeinrichtungen eine dem Vorteil der späteren Samtgemeinde zuwiderlaufende Entwicklung nehmen möchten, verlangte, dem Gedanken der Eingemeindung schon jetzt näher zu treten.

Der äußere Anstoß hierzu kam von dritter Seite. Die Schöpfer der aus privater Initiative hervorgegangenen Rheinauer Hafenanlage betrieben bei der Regierung die Bildung einer eigenen Gemeinde Rheinau aus dem im Hafengebiet liegenden, zu den Gemarkungen Neckarau und Seckenheim gehörenden Gelände, würden sich aber auch damit abgefunden haben, daß der Rheinauhafen ganz unter das Gemarkungsrecht der selbständig bleibenden Gemeinde Neckarau gebracht werde. Die Regierung trug hiergegen Bedenken und leitete Verhandlungen ein, die auf die Einverleibung Neckaraus mit Einschluß des Rheinauhafengebiets nach Mannheim abzielten. In der Folge mußte jedoch die letztere Frage, die auch bis heute noch ihre Lösung nicht gefunden hat, ausgeschieden werden. Lange schien es, als ob die mit Neckarau versuchte Eingemeindung an den übermäßigen Forderungen der dortigen Gemeindeorgane scheitern sollte. Eine Reihe derselben wurden zugestanden, obgleich die Stadtgemeinde wohl erkannte, daß die zu bringenden Opfer mit den augenblicklichen Vorteilen nicht in Einklang zu bringen seien.

Inhaltlich der vereinbarten Grundsätze behielten die am Eingemeindungstage vorhandenen Ortsbürger das Recht, und die bis zum 1. Januar 1905 einrückenden Bürgersöhne die Anwartschaft auf den Bürgernutzen. Der Almendgenuß konnte, sofern die Grundstärke für öffentliche Zwecke erforderlich waren, durch Zahlung einer den realen Wert erheblich übersteigenden Rente abgelöst werden. Der bisherige, fast um ein Drittel niedrigere Umlagefuß blieb für die Neckarauer Gemeindesteuerpflichtigen insolange fortbestehen, bis Mannheim für die Kanalisation des Ortsgebiets, die Wasserversorgung, Gasbeleuchtung, die Verlegung des Friedhofes, die Herstellung und Verbesserung der Ortsstraßen, die Einführung des erweiterten Lehrplans an der Volksschule den Betrag von 1 Million Mark aufgewendet hatte. Am 9. August 1898 wurde das Einverleibungsgesetz landesherrlich sanktioniert und am 1. Januar 1899 der Anschluß vollzogen. Mit dem Jahre 1903 kam das Umlage-Privileg in Wegfall, nachdem eine Reihe der die Ueberführung des neuen Gebietsteils in städtische Verhältnisse bezweckenden Maßnahmen vollzogen waren, andere ihrer Vollendung entgegen gingen.

Von den zeitlich vorausgehenden Eingemeindungen brachte jene der

Friesenheimer Rheininsel ungleich geringere Schwierigkeiten und Opfer. Auf der Grundlage einer mit Sandhofen getroffenen Vereinbarung wurde die eine Fläche von 716,5 ha mit 817656 M. Steuerkapital umfassende Insel durch landesherrliche Entschließung auf 1. Juli 1895 der Stadtgemeinde gegen Zahlung einer Barentschädigung von 30000 M. an die Gemeinde Sandhofen und gegen Einrichtung einer Fährverbindung über den Altrhein überwiesen.

Mit Käfertal verknüpften die Stadt schon lange die vielfältigsten zumteil in die Entstehungszeit unseres Gemeinwesens zurückreichenden Beziehungen. Auf das Gemarkungsrecht über einen größeren Bezirk des Mannheimer Stadtgebiets auf dem rechten Neckarufer, in dem Käfertal einen ausgedehnten Grundbesitz besaß, erhoben beide Gemeinden Anspruch. Eine Grenzverlegung vom Jahre 1882, durch welche die jahrhundertelangen Streitigkeiten geschlichtet werden sollten, befriedigte keinen Teil. Die Fabrikkolonie Waldhof, ihrer Entstehung und Entwicklung nach mehr ein Bestandteil der benachbarten Stadt, als der ihrem ganzen Wesen fremden Dorfgemeinde, bildete den zweiten Berührungspunkt, dazu kam die Lage des städtischen Wasserwerks im Käfertaler Gemeindewalde und die Notwendigkeit einer Erweiterung desselben. Nach längeren Verhandlungen kam eine Einigung auf der Basis der Fortdauer des Bürgernutzens für die am Eingemeindungstage vorhandenen Ortsbürger mit dem Recht der Gemeinde zur Ablösung der Almendgrundstücke durch Geldrenten zustande. Verschiedene Bestimmungen sicherten die einstweilige Forterhaltung der ländlichen Eigenart des künftigen Stadtteils. Auf übereinstimmenden Antrag beider Gemeinden wurde durch Landesgesetz vom 27. Juni 1896 auf 1. Januar des folgenden Jahres die Vereinigung ausgesprochen.

Ganz außerordentliche, alle Vorausberechnungen übertreffende, einmalige und jährlich wiederkehrende, durch die eigenen Einnahmen nicht gedeckte Aufwendungen erwachsen der Stadtgemeinde durch die zur Ueberführung der eingemeindeten Vororte in städtische Verhältnisse bestimmten Unternehmungen und Einrichtungen. Bis Ende 1905 beträgt die Summe der bezüglichen ungedeckt gebliebenen Ausgaben für Käfertal 3023330 M. und für Neckarau 1724237 M.

b. Gestaltung des Stadtgebiets.

Anfang 1895 betrug der Flächeninhalt der Mannheimer Gemarkung 2384,02 ha. Durch die Eingemeindung der Rheininsel erfuhr sie einen Gebietszuwachs von 716,50 ha, diejenige von Käfertal brachte eine Vergrößerung von 1776,45 ha, die Einverleibung von Neckarau eine solche von 1729,49 ha. Hierdurch gelangte Mannheim in Bezug auf die Größe der Gemarkung mit 6606,49 ha in der Reihe der deutschen Großstädte an 6. Stelle. Voran gehen nur Köln mit 11117 ha, Frankfurt mit 9390 ha, München mit 8696 ha und Hamburg mit 7690 ha.

Der Kopfteil der Bevölkerung an der Gemarkungsfläche vom Jahr 1894 mit 280 qm stieg infolge der Einverleibungen auf 340 qm im folgenden Jahr

auf 493 qm 1897 und auf 511 qm im Jahre 1899. Der überaus kräftigen Bevölkerungszunahme der 1890er Jahre ist sonach die Gebietserweiterung um ein beträchtliches vorausgeeilt und heute noch übersteigt der Kopfteil des Einwohners mit 409 qm den Bestand von 1894 um fast die Hälfte. Dabei ist zu berücksichtigen, daß sich die Erweiterung des Gemeindebezirks nicht wie die anderer Großstädte in konzentrischer Richtung vollziehen konnte. Der Stadtkern ist hart an das rechte Ufer des Rheines vorgeschoben, der hier die Grenze gegen Bayern bildet. Nach Westen gebietet diese, in entgegengesetzter Richtung die hessische Landesgrenze der sonst naturgemäßen Ausdehnung der Gemarkung auf den tatsächlichen Bereich der städtischen Agglomeration Einhalt. Demzufolge zeigt das durch die Eingemeindungen vergrößerte Stadtgebiet eine von Süden nach Norden langgestreckte halbmondförmige Gestalt, die sich den beiden Wasserläufen des Rheins und Neckars, den hauptsächlichsten Lebensfaktoren Mannheims, anschmiegt. Von einer im Radius von 8 km um die Stadtmitte gedachten Kreisfläche im Maße von 20106 km besitzt Mannheim nicht ganz ein Drittel. Nach einzelnen Kilometerringen betrachtet, fällt die Fläche des innersten Rings mit 314 ha ganz in den Bereich der Stadt. Schon beim zweiten Ring macht sich die Existenz der pfälzischen Nachbarstadt geltend, die den Anteil Mannheims auf 77 % herabdrückt. Die beiden folgenden Ringe umfassen 65 und 55 % Mannheimer Gebiet. Im 5. Ring mit 50 % liegen die Wohnbezirke der eingemeindeten Vororte. Vom nächsten Ring ab mit 27,47 % geht der Flächenanteil unserer Gemarkung in rascher Progression auf 17,4 bzw. 4,7 % zurück.

Der Benützungsart nach verteilte sich die Gemarkungsfläche zu Anfang der Jahre 1895, 1899 und 1906 wie folgt:

	1895		1899		1906	
	ha	%	ha	%	ha	%
Hofreiten	233,68	9,8	397,92	6,04	552,25	8,36
Hausgärten	42,84	1,79	82,13	1,26	77,92	1,18
Andere Gärten und Gartenland	67,14	2,81	83,99	1,39	75,20	1,13
Wiesen	288,08	12,80	704,11	10,46	2539,14	38,44
Ackerland	975,10	40,90	2659,56	40,44	599,61	9,08
Weidenanlagen, Sandgruben ꝛc.	15,19	0,63	128,04	1,28	87,44	1,32
Bauplätze, Industrieplätze . .	31,56	1,32	157,95	2,41	231,91	3,51
Wald	1,69	0,07	1,139,30	17,38	1121,44	16,97
Oedungen und Sümpfe . .	5,76	0,24	14,04	0,21	8,70	0,13
Oeffentliche Plätze, Straßen, Wege, Eisenbahnen und Friedhöfe	420,03	18,12	615,61	9,39	724,38	10,96
Flüsse, Kanäle, Weiher und Dämme	300,96	12,62	623,44	9,51	589,31	8,92
zusammen	2384,02	100,00	6606,46	100,00	6607,38	100,00
Die Zahl der Einzelparzellen betrug	6375		17205		18530	

Von dem Zuwachs an überbauter Fläche kommen 45,46 ha auf die bei der Eingemeindung von Käfertal-Waldhof dort bereits vorhandenen Hofreiten und 43,10 ha auf die Bauplätze Neckaraus im Zeitpunkt der Inkorporation.

Das heutige Wohngebiet zerfällt in mehrere erst zum Teil baulich zusammenhängende Komplexe:

1. die vom Ring begrenzte Innenstadt mit den unmittelbar anschließenden Stadtteilen Jungbusch, Oststadt und Schwetzingerstadt,
2. den Lindenhof zwischen Bahnhof und Rhein,
3. die Neckarstadt auf dem rechten Neckarufer mit dem neuen Baubezirk der Langerötter,

4./5. die Stadtteile Waldhof und Käfertal,

6. den Stadtteil Neckarau.

Handels- und Industriebezirke sind die Mühlau mit den staatlichen Hafenanlagen und dem Zentralgüterbahnhof, der Industriehafen und das im Norden angrenzende Hochgestade, die sog. Fabrikstation südöstlich vom Lindenhof und der bereits zur Mannheimer Gemarkung gehörige Teil des Rheinauhafengebiets.

Das für die bauliche Entwicklung zunächst in Betracht kommende Terrain liegt in der Verlängerung der Oststadt gegen den Bahndamm der Riedbahn, ferner zwischen der Neckarstadt und dem Hochgestade gegen Käfertal und Waldhof, sodann zwischen Lindenhof und Neckarau und schließlich an der Peripherie der Vororte Neckarau, Waldhof und Käfertal.

Auf absehbare Zeit nur landwirtschaftlich verwendbar sind die Gemarkungsteile zwischen Riedbahn, Rangierbahnhof und Neckar, auf dem linken und östlich von Käfertal auf dem rechten Neckarufer, sowie der größere dem Rhein zugekehrte Teil der Friesenheimer Insel. Ausgedehnte Flächen bleiben endlich wegen ihrer Eigenschaft als Wasserläufe, Eisenbahnen u. a. Verkehrswege, Friedhöfe, Parks, Wälder, Hausgärten dauernd oder doch für Generationen der Bebauung verschlossen.

Eine von Freudenberg an der Hand grundbuchmäßigen Materials nach dem Stande vom 1. Januar 1903 gefertigte Zusammenstellung*) scheidet das Gelände auf Mannheimer Gemarkung unter Außerachtlassung des dem Staat oder der Gemeinde gehörigen nach den Eigentumsverhältnissen in eine den Privatbesitz und eine zweite, den Besitz der kaufmännischen, industriellen, gemeinnützigen Gesellschaften, Vereine ꝛc. umfassende Gruppe, die erstere wieder in bebaute und unbebaute Grundstücke und kommt hierbei zu den in der folgenden Tabelle übersichtlich geordneten Zahlen:

[1]) Freudenberg a. a. O. Anhangstabelle II.

Gemarkungsteile	Privatbesitz				Gesellschaftsbesitz		Zusammen	
	bewohnte Grundstücke		unbebaute Grundstücke					
	Zahl	Fläche qm	Zahl	Fläche qm	Zahl	Fläche qm	Zahl	Fläche qm
Innenstadt und Jungbusch	2562	906771	12	6804	101	213703	2675	1127278
Schwetzingerstadt, Lindenhof, Oststadt[1] .	1171	507501	348	989389	60	369323	1579	1866213
Neckarstadt	680	226269	137	66921	12	15912	829	309102
Neckarau	850	1004580	655	767257	—	— —	1505	1771837
Käfertal	446	379023	82	90140	6	31171	534	500334
Industriegebiet rechts des Neckars[2]) . .	227	295325	407	1629311	133	1647960	767	3572596
„ links des Neckars . . .	75	123546	555	1960068	70	806404	700	2890018
Ackerflur alte Gemarkung rechts des Neckars	4	13151	1233	2947281	4	108354	1241	3068786
„ frühere Gemarkung Käfertal .	6	8071	1726	3974678	—	— —	1732	3982749
„ „ „ Neckarau .	5	10583	3487	5936602	—	— —	3492	5947185
Zerstreut	27	7392	23	8080	—	— —	50	15472
	6053	3482212	8665	18376531	386	3192827	15104	25051570

[1]) Mit Gelände bis zur Grenze der Altgemarkung.
[2]) Mit Waldhof und Wohlgelegen.

Die Durchschnittsgröße eines Wohnungsgrundstücks würde hiernach 575,3 qm, nach den einzelnen Bezirken betrachtet für die Innenstadt 354 qm, für die drei anschließenden Vorstädte 433 qm, die Neckarstadt 332 qm, für Neckarau 1181 qm und für Käfertal 849 qm betragen. In der Altstadt finden sich zahlreiche Hausplätze unter 100 qm, ja bis zu 36 qm herab.

9. Verkehrspolitik.

(Ziffer 8 des Programms von 1897).

Auf die Herstellung günstiger Verkehrsverhältnisse zwischen den einzelnen Teilen des städtischen Weichbildes, insbesondere dem Stadtkern und den neueren Bauquartieren und eingemeindeten Vororten richtete die Gemeindebehörde ihre besondere Sorge. Zahlreiche Straßenbauten, die Erstellung einer kostspieligen Straßenüberführung über die Gleise des Personenbahnhofes nach dem Lindenhofstadtteil, die Inangriffnahme der Bauarbeiten für die Erstellung einer zweiten Neckarbrücke geben hiervon Zeugnis.

Am Förderlichsten hat sich dem angestrebten Ziele die Straßenbahn erwiesen. Nach langwierigen Verhandlungen erwarb die Stadtgemeinde im Jahre 1899 die bisher von einem belgischen Konsortium betriebene Pferdebahn und wandelte dieselbe alsbald in elektrischen Betrieb um. Bereits im Herbst 1901 waren die wichtigsten Linien der Innenstadt, sowie nach dem Lindenhof, Schlachthof, Waldhof und der Neckarstadt in Betrieb; in den beiden folgenden Jahren kamen die übrigen Strecken im Stadtinnern, die Linien nach den Vorstädten Käfertal und Neckarau und der durch Vertrag übernommene Betrieb der elektrischen Straßenbahn in Ludwigshafen a. Rh. hinzu. Ende 1906 umfaßte das stadteigene Straßenbahnnetz 25636 km, darunter 24530 km doppelgleisig, das Betriebsnetz, also mit Einschluß der Ludwigshafener Linien 34729 km, wovon 31168 km mit doppelter Gleisanlage.

Behufs Erzielung günstigerer Verbindungen mit den Außengemeinden bemühte sich die Stadtverwaltung, die bestehenden und noch zu schaffenden Vorortbahnen in ihre Hand oder unter ihren Einfluß zu bringen. Sie sah hierin das wirksamste Mittel zur Dezentralisation der auf engem Raum angehäuften Bevölkerung und zur Verhinderung einer weiteren Verdichtung derselben. Es sollte vor allem den durch die Entwickelung der Industrie aus dem weiteren Umkreise herangezogenen Arbeitermassen die Beibehaltung des angestammten Wohnsitzes, der gesunderen und billigeren Lebenshaltung ermöglicht, der Vorteil des ländlichen Wohnens aber auch der einheimischen Bevölkerung zugänglich gemacht werden.

Zu diesem Behuf bemühte sich der Oberbürgermeister in einer im März 1898 an die Großh. Regierung gerichteten Vorstellung mit Erfolg um die Sicherung des Vorrechts auf neu entstehende Vorortbahnen der Umgebung für die Stadtgemeinde. Die Dampfstraßenbahn nach Feudenheim wurde angekauft, die Konzession für den Bau einer Nebenbahn nach Schriesheim und nach

Heddesheim erwirkt, mit der Süddeutschen Eisenbahngesellschaft als Eigentümerin der Nebenbahn Mannheim-Weinheim-Heidelberg-Mannheim eine Betriebsgemeinschaft abgeschlossen. Auch für die Erstellung einer Straßenbahn nach Dürkheim wurden in Verbindung mit den interessierten Pfälzergemeinden die nötigen Vorarbeiten bewirkt, letzteres allerdings, ohne vorerst auf Verwirklichung des Projekts hoffen zu können.

10. Schaffung von öffentlichen Anlagen und Plätzen.

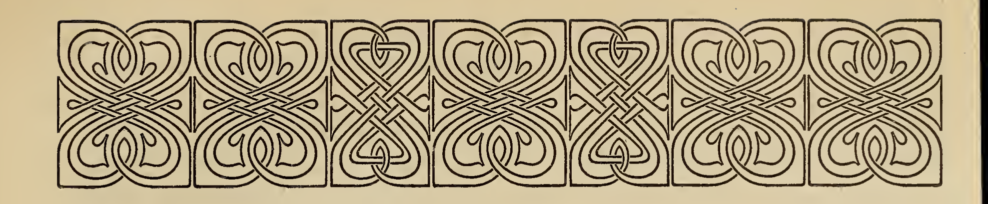
(Ziffer 9 des Programms von 1897).

In richtiger Erkenntnis ihres hohen hygienischen Werts und ihrer Notwendigkeit als Ergänzung einer planmäßigen Wohnungsfürsorge ist den Parks, Promenaden, Baumpflanzungen, Spiel- und Erholungsplätzen von unserer Stadt eine rasch wachsende Fürsorge zuteil geworden.

Die Fläche der Anlagen stieg 1890/1904 von 28 ha auf 170 ha mit Einrechnung des in den letzten Jahren zu einem vielbesuchten Volkspark umgewandelten vormaligen Neckarauer Gemeindewaldes. Auch der 790 ha große Käfertaler Stadtwald ist mit zahlreichen Promenadewegen und Laubholzpflanzungen durchsetzt und so zu einer beliebten Erholungsstätte der Mannheimer Bevölkerung ausgestaltet worden.

Neben sechs an der Weichbildgrenze liegenden Parks, neun öffentlichen Plätzen, 8 km Promenaden und 20 mit Bäumen bepflanzten und neuerdings mit Vorliebe von Spaziergängern benutzten Feldwegen sowie den genannten Waldparks steht der Einwohnerschaft der 13 ha große landesfürstliche Schloßgarten zur Benützung offen. Die Zahl der Alleebäume beträgt 10000, die der Sitzbänke 1400. An Sport- und Spielplätzen ist eine größere Anzahl im Flächenmaß von ca. 11 ha vorhanden. Die gleichen Aufgaben erfüllen auch der alte Exerzierplatz von 42 ha und die tiefliegenden Bauplätze in der östlichen Stadterweiterung im Maße von 19 ha.





IV. Bodenmarkt und städtische Bodenpolitik.

1. Grundstücksverkehr.

Der Grundstücksverkehr im Bereich der hiesigen Gemarkung umfaßte in den Jahren 1892—1905 = 12253 Fälle im Werte von 474036323 Mark. Davon entfallen auf die Hälfte dieser Periode, die Jahre 1899/1905 nicht weniger als 9183 Umsätze mit 303927450 Mark (64% der Gesamtsumme). Im Jahre 1899 erreichte der Liegenschaftsverkehr mit 1770 Umsätzen und 58643369 Mk. Erlös, parallel laufend mit der allgemeinen Blüte des Wirtschaftslebens und förderlich beeinflußt durch die vollzogenen Eingemeindungen, den Bau des Industriehafens, die Projekte für den Bau neuer Kasernements, eines großen Rangierbahnhofes und anderer wichtiger Unternehmen von Staat und Gemeinde, sowie durch die Entstehung des Rheinauer Hafengebiets seinen Kulminationspunkt. Seit 1901 bewegt er sich konstant zwischen 32½ und 38½ Millionen.

Von den Verkäufen der Jahre 1899/1905 sind 380 (4,1%) mit einem Erlöse von 17656186 M. (5,8%) im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgt. Von 1901 ab mit 21 Fällen zum Werte von 1156450 M. = 1,1 bzw. 2% aller Umsätze, ist eine rapide Zunahme der Zwangsversteigerungen bemerklich. 1904 beträgt deren Anteil am Gesamtliegenschaftsverkehr mit 118 Fällen und mit 4816491 M. Erlös 14,2%. Die bedenkliche Erscheinung kommt 1905 erst zum Stillstand, in welchem Jahre der Prozentsatz der Vollstreckungen 9,6 (93 Fälle) und des Kaufpreises 12,1 (4641075 M.) ausmacht.

Der Umsatz an Bau- und Nutzplätzen bezifferte sich in den Jahren 1892/1905 auf 3138 Fälle mit einem Werte von 73754893 M. Hiervon kamen auf die Jahre des lebhaftesten Verkehrs 1898 = 485 Uebergänge mit 10534521 M. und 1899 = 445 Fälle zum Betrage von 13808951 M. 1892 betrug der Wert eines gehandelten Bauplatzes im Durchschnittsmaße von 311,5 qm 13756 M., der durchschnittliche Erlös des Quadratmeters sonach 44 M. Im Jahre 1899 war der Durchschnittspreis des Bauplatzes 31031 M., die Durchschnittsgröße desselben 564 qm und der Einheitssatz 56,80 M. 1902 wurde der einzelne Bauplatz zwar zu 23048 M. umgesetzt,

da aber die Fläche desselben auf 391 qm zurückgegangen war, hatte sich der Einheitspreis wiederum und zwar auf 58 M. 90 Pf. erhöht. Dagegen ist 1904 wieder ein Rückgang bemerklich, indem für den durchschnittlich 572 qm großen Platz nur 30 406 M. = 53,20 M. pro Quadratmeter bezahlt wurden. Gestatten auch diese Zahlen keinen unanfechtbaren Schluß auf die Bewegung der Bodenrente, weil im ersten Jahr fast ausschließlich Gelände für Wohnhäuser, 1899 dagegen bereits große Flächen Industrieterrain und 1902 zahlreiche Plätze mit Gartengelände in der Oststadt zum Umsatz gelangten, so ist doch eine unablässige Steigerung des Kaufwertes unverkennbar.

An den 1899—1905 vollzogenen Besitzwechseln von Bauplätzen sind die einzelnen Stadtviertel wie folgt beteiligt:

			Gesamtwert		Durchschnittspreis
die Altstadt	mit 100 Fällen	=	5 126 258 M.	und	50 262,58 M.
„ östliche Stadterweiterung	„ 261 „	=	9 213 239 „	„	35 299,77 „
„ Schwetzingerstadt	„ 344 „	=	11 076 138 „	„	32 198,05 „
Lindenhof	„ 236 „	=	7 669 159 „	„	32 479,48 „
Jungbusch und Mühlau	„ 47 „	=	1 978 657 „	„	32 496,19 „
Neckarstadt	„ 429 „	=	8 301 973 „	„	19 351,92 „
Käfertal und Waldhof	„ 73 „	=	698 707 „	„	9 571,33 „
Neckarau	„ 159 „	=	609 320 „	„	3 832,20 „

Soweit von einem normalen Kaufpreise für Bauland gesprochen werden kann, ist derselbe in den zu den betreffenden Zeiten bevorzugten Baugebieten anzunehmen:

1892/94	Neckargärten	8—10 M.	Lindenhof	7—8 M.
1896	„	10—12 „	„	12—25 „
1899	„	26—35 „	„	25—30 „
1899	Riedfeld	12—15 „	Oststadt	40—50 „
1902	Innenstadt	78—98 „	Schwetzingerstadt	43—61 „
1902	Lindenhof	36—54 „		
1904	Neckarstadt	25—52 „	Lange Rötter	60 „
	Kleinfeld	40—65 „	Augartenstraße	42—65 „
	Lindenhof	50—70 „	Rheinparkgelände	42—65 „
	Innenstadt	100—126 „		
1906	Lange Rötter	60 „	Neckarstadt	25—50 „
	Lindenhof	43—70 „	Schwetzingerstadt	50—80 „
	Innenstadt	48—62, 92—145 M.		

Eine sprunghafte Entwickelung hat auch der Umsatz in Gebäuden genommen. 1892 wurden 186 Uebergänge im Werte von 8 539 446 M., 1898 bereits die doppelte Zahl (375) zum Gesamtbetrage von 29 738 949 M. — gleich dem dreieinhalbfachen des Umsatzes von 1892 — betätigt.

Im folgenden Jahr erreicht der Handel in Häusern gar die Summe von 32 999 406 M., die sich auf 529 Fälle verteilt. Der Durchschnittspreis (1898 = 79 304 M.) dagegen ist auf 62 381 M. zurückgegangen, was daher

rührt, daß von den 229 Häusern in der Altstadt die meisten zum Abbruch gekauft wurden, die Grundstücke also wesentlich nur als Bauplätze zu betrachten waren.

Ein annähernd hoher Gesamtumsatz wurde nur noch 1900 mit 447 Gebäuden und 32 449 334 M. erzielt, während 1901 der Erlös nur 19 417 360 M. für 331 Gebäude betrug. Von da ab folgt wieder eine Aufwärtsbewegung bis zu 407 Fällen mit 25 441 482 M.

Vom 1. August 1901/1905 wechselte fast der fünfte Teil aller Mannheimer Häuser seine Besitzer. Es wurden Umsätze vollzogen.*)

	124	von	838	Häusern in der Oberstadt	= 15 %
	249	„	1724	„ „ „ Unterstadt	= 14 %
	305	„	1228	„ „ „ Schwetzingerstadt, Oststadt und im Lindenhof	= 24 %
	248	„	642	„ „ „ Neckarstadt und Waldhof .	= 24 %
	84	„	850	„ „ „ Neckarau	= 10 %
	29	„	446	„ „ „ Käfertal	= 6,5%
zusammen	1039	von	5728	Häusern im Stadtgebiet . . .	= 18 %.

In dieser Periode einer niedergehenden und erst langsam wieder steigenden Konjunktur erzielten 6 Käufe im Stadtinnern einen Erlös, der sich nach Abrechnung des Gebäudewerts in voller Höhe des Feuerversicherungsanschlags auf 1000 M. bis 2000 M. pro Quadratmeter Bodenfläche berechnete. Weitere 28 Objekte wechselten zu einem auf gleiche Weise ausgeschiedenen Bodenpreise von 300—1000 M., 82 zum Satze von 120—300 M., 154 zu 50—120 M. ihren Besitzer und nur 56 ungünstig gelegene und ohne Zweifel baulich geringwertige Grundstücke blieben unter einem Erlöse von 50 M. pro Quadratmeter Grundfläche.

Namhaft höhere Preise ergeben sich, wenn man auch die Zeit des Aufschwungs um die Jahrhundertwende und den baulichen Zustand der umgesetzten Häuser mit in Berücksichtigung zieht. Dann finden sich für 32 Grundstücke Erlöse über 1000 M. und zwar in Schwankungen von 1012 bis zu 2277 M. pro Quadratmeter. Es handelt sich um die zur Erweiterung des Hauptpostamts, zum Bau des Hansahauses, einiger Warenhäuser und zur Verwendung für andere Geschäftszwecke in der breiten Straße, den Planken, am Bahnhof erworbenen Grundstücke.

Preise von 500—800 M. wurden auch in den Seitenstraßen der Innenstadt, solche von 200—400 M. in den östlichen Vorstädten erzielt. In der Neckarstadt schwankt der Verkaufswert des Wohnbodens zwischen 11 M. und 131 M., in den drei Vororten von 2 bis 71 M.

*) F. C. Freudenberg a. a. O. S. 20.

2. Spekulation.

Der Liegenschaftsverkehr ist nur dort, wo die Gemeinde mit eigenem Besitz den Markt beherrschte, wie in der Oststadt, dem Industriehafengebiet, in gleicher Linie mit dem wirklichen Bedarf an Baugelände verlaufen. Ueberall sonst hat sich eine mehr oder minder ausgeprägte Spekulation Eingang verschafft. Nicht nur das baureife Gelände wandert blockweise oder parzelliert mit erheblichen Preisaufschlägen von Hand zu Hand, auch das außerhalb der fertigen Straßen und des Bebauungsplans, oft weit draußen im freien Felde gelegene Acker- oder Gartenland wird auf den Markt gebracht und findet zu sog. Phantasiepreisen willige Abnehmer.

Neben den Urbesitzer, der direkt an den Bauherrn zur unmittelbaren Ueberbauung verkauft, den Unternehmer, welcher Gelände in größeren Mengen erwirbt, um es in zweckmäßige Bauplätze aufzuteilen und die Straßenherstellung auf eigene Rechnung zu wirken, ist längst der Zwischenkäufer getreten, dessen Tätigkeit darauf beschränkt bleibt, den erworbenen Boden möglichst bald mit möglichst hohem Gewinn wieder zu veräußern, zuweilen auch denselben bis zu dem Zeitpunkte zurückzuhalten, an dem der Preis zu der begehrten Höhe herangewachsen ist.

Die nachstehende Uebersicht zeigt, wieviel Grundstücke hiesiger Gemarkung in dem Jahrzehnt 1895/1904 mehrmals ihren Besitzer wechselten:

Stadtteil	7	6	5	4	3	2
	mal					
Altstadt	—	—	6	10	23	204
Oestliche Stadterweiterung . . .	—	—	—	2	4	16
Schwetzingerstadt	1	1	15	19	31	44
Lindenhof	3	6	12	21	30	57
Jungbusch-Mühlau	—	—	1	7	13	25
Neckarstadt	1	2	12	25	47	179
Käfertal, Waldhof	—	3	—	16	36	126
Neckarau	2	3	5	19	24	84
	7	15	51	119	208	735

In den Bezirken Käfertal-Waldhof und Neckarau setzte die Geländespekulation bereits zu Beginn der mehrjährigen Eingemeindungsverhandlungen ein, und griff von da auch bald auf die angrenzenden Ländereien der Altgemarkung über.

Für den südlichen Gebietsteil von Neckarau gaben seit 1897 die umfassenden, in der Preisbildung nicht skrupulösen Geländeankäufe der Rheinaugesellschaften der Spekulation einen mächtigen Impuls, gesteigert durch die rasche Besiedlung des neuen Hafengebiets und die Erwerbungen zum Rangierbahnhof. Bei 119 Verkäufen, die vom 1. August 1901/05 in jener Gegend

abgeschlossen sind, wurden Erlöse bis zum 22fachen des früheren Preises erzielt. Auch mit Einrechnung des weit abgelegenen Ackerlandes ist durchschnittlich eine vierfache Vermehrung des Wertes seit 1870 eingetreten.

Die gleiche Wirkung übten im Norden die Anlage des Industriehafens und die Hinausverlegung der Kasernen. Während auf dem Hochgestade bei Wohlgelegen im Jahre 1898 noch zahlreiche Grundstücke zu 30—50 Pfg. pro Quadratmeter erhältlich sind, wird 1900 bereits 5 M. und heute bis zu 30 M. in gleicher Lage bezahlt, obgleich eine Verwertung für bauliche und industrielle Zwecke nicht unmittelbar bevorsteht. In der Nähe von Käfertal und Waldhof finden sich Ackerpreise von 5—8 M. pro Quadratmeter, zwischen Lindenhof und Neckarau von 5—20 M.

Selbst auf den entlegenen, für eine Ueberbauung in absehbarer Zeit nicht in Betracht kommenden Ackerdistrikten östlich von Käfertal und Neckarau, im Ueberschwemmungsgebiet der Friesenheimer-Rheininsel sind Verkaufspreise von 1—3 M. etwas Alltägliches.

Die gleiche Erscheinung zeigen die Landgemeinden in der näheren und weiteren Nachbarschaft Mannheims.

Im Weichbild der Vororte, an den zu diesen hinausführenden Verbindungsstraßen, vor allem im Umkreise der Altstadt ist naturgemäß der aus Gewinnabsicht betriebene Güterhandel eifrig und erfolgreich an der Arbeit.

Von dem nicht der Stadtgemeinde gehörigen Bodenbesitz in der Schwetzingerstadt, im Lindenhof und an der Peripherie dieser Bezirke waren anfangs 1903 allein 288 größere Parzellen mit 959005 qm in Händen der Spekulation. Dort wurden in der Zeit vom Juli 1901/05 sechs Grundstücke zum Preise von über 120 M. pro Quadratmeter verkauft. Eines derselben stieg in wenigen Monaten von 44 M. auf 155 M. 73 Pfg., ein zweites in 3 Jahren von 40 M. auf 150 M. 50 Pfg. In den anderen Fällen betragen die Wertzunahmen 106 M. 10 Pfg. in 16 Monaten (von 25 M. 20 Pfg. auf 131 M. 30 Pfg.), 86 M. 83 Pfg. in 2 Jahren (von 39 M. 60 Pfg. auf 126 M. 43 Pfg.), 84 M. 65 Pfg. in $1\frac{1}{4}$ Jahren (von 45 M. 05 Pfg. auf 129 M. 70 Pfg.) und 99 M. 93 Pfg. (von 29 M. 12 Pfg. auf 129 M. 05 Pfg.) Für 66 Plätze in jener Gegend wurden Preise von 50—120 M. bezahlt, was ebenfalls meist einer Steigerung um das 3—4fache gleichkommt. Das an der Grenze der Schwetzinger- und Lindenhofvorstadt liegende Ackerland erzielte in den 1901/05 vorgekommenen 26 Umsätzen Preise von 4—26 M., während der landwirtschaftliche Wert in keinem Falle 1 M. pro Quadratmeter übersteigt.

Einige weitere Beispiele mögen die Bewegung auf dem Bodenmarkte und die dabei erzielten Gewinne illustrieren:

Das inmitten des jetzigen Lindenhofstadtteils gelegene vormals Gontard'sche Gut von rund zwanzig Morgen Flächeninhalt war im Jahre 1818 um 3625 fl., 1841 um 34200 fl. verkauft worden. 1853 kam ein $14\frac{1}{2}$ Morgen großes Gut im gleichen Werte hinzu. Im Jahre 1890 gelangt der

nach einigen kleineren Verkäufen noch übrige Teil des Areals mit 9,28 ha um den Preis von 489 787 Mk. an einen Großspekulanten, welcher alsbald mit der Ausschlachtung begann. Er zerlegte das Gut in 33 Parzellen, die in der Folge von den späteren Besitzern noch mehrfach geteilt wurden und nach zwei- bis fünfmaligem Umsatze als 161 Bau- und Hausgrundstücke in die Hände ihrer zu längerem Festhalten gewillten Besitzer übergingen. Die durch die Spekulation bewirkte Wertsteigerung dieses Komplexes ist kaum unter einer Million zu veranschlagen.

Ein Gebäudekomplex von 2911 qm an der Grenze zwischen Neckargärten und Industriehafen, der vor 1869 um 4450 fl. erworben wurde, kam im Jahre 1899 zum Preis von 20 Mk.- pro Quadratmeter = 58 220 Mk. in den Besitz eines Konsortiums, das hieraus 12 Bauplätze bildete und diese in rascher Folge um zusammen 89 271 Mk., also mit einem Gewinn von 53 pCt. weiter veräußerte. Noch größeren Wertzuwachs erfuhren die auf dem gleichen Terrain erbauten Häuser, von denen beispielsweise zwei Ende 1903 = 25 000 Mk. bezw. 21 000 Mk. kosteten, nach wenigen Wochen aber bereits 47 000 Mk. bezw. 40 000 Mk. erzielten, was eine Steigerung von 88 und 90,5 pCt. bedeutet. Aus einem benachbarten Grundstück von 3600 qm wurden 1880 = 2000 Mk., 1891 — noch unter der Nachwirkung der Krisis, unter welcher der Neckarstadtteil zu leiden hatte — nur 1800 Mk., Ende September 1899 dagegen 12 179 Mk. und anfangs Dezember des gleichen Jahres 40 000 Mk. erlöst.

Das Areal einer Fabrik in der Schwetzingerstadt wurde in den Jahren 1864, 1867 und 1871 zum Teil mit darauf stehenden Fabrikbauten zum Durchschnittspreise von 8,67 Mk. für den Quadratmeter erworben. Nach der vor Kurzem erfolgten Auflassung des Etablissements kam das in Bauplätze parzellierte Gelände zum Durchschnittssatze von 82 Mk. auf den Grundstücksmarkt, also binnen 35—40 Jahren einer ertragsreichen Benutzung zum mehr als neunfachen des ursprünglichen Preises.

Von 1872 ab bis 1883 in verschiedenen Etappen erwarb ein Industrieller in dem auf städtischen Besitz neueröffneten Baugebiet der Neckarstadt größere Flächen zu $7\frac{1}{2}$—$15\frac{1}{2}$ Mk. pro Quadratmeter. Heute wird das inzwischen ebenfalls für andere Zwecke freigewordene Areal auf 50 bis 60 Mk., gleich dem 4—8 fachen des Ankaufspreises bewertet.

Ein Gebäude im Zentrum der Stadt wurde im Jahre 1812 um 16 000 Gulden gekauft, der Bauwert betrug ca. 12 060 fl., der Bodenwert sonach 6600 Mk. 1889 wechselte es um 131 500 Mk. (Bodenwert ca. 90 000 Mk.), 1903 um 425 000 Mk. (Bodenwert 250 000 Mk.) den Besitzer. Hiernach hat sich der Wert des Geländes von 1812—1889 = 77 Jahre um fast das 14 fache, von 1889—1903 = 14 Jahre um das $2\frac{4}{5}$ fache und in 91 Jahren um das 38 fache vermehrt. Für ein benachbartes Anwesen wurden im Jahre 1772 = 9000 fl., 1873 = 52 900 fl., 1895 = 157 000 Mk. und 1903 = 448 000 Mk. bezahlt. Der Bauwert kann für die bezeichneten Zeitpunkte zu

6200 fl., 16500 fl, 53000 Mk. und 115000 Mk., der Bodenwert sonach zu 4800 fl., 42400 Mk., 104000 Mk. und 333000 Mk. angenommen werden. Vermehrung 1772—1873 = 13fach, 1873—1895 = $^2/_3$, 1895—1903 = $3^1/_4$ fach, 1772–1903 (in 131 Jahren) 70fach. In der Unterstadt erzielte ein Haus 1812 einen Erlös von 5000 fl., 1904 einen solchen von 90000 Mk. Der Bodenpreis berechnete sich auf 2650 fl. bezw. 78000 Mk., was einer Zunahme um das $17^1/_2$ fache in 92 Jahren gleichkommt.

Erstreckten sich die bisher berührten Fälle auf lange Zeiträume und gehörten die hauptsächlichen Steigerungen zum Teil den Perioden der Hochkonjunktur auf dem Grundstücksmarkte an, so fehlt es in der jüngsten Vergangenheit ebensowenig an ähnlichen Vorgängen:

Ein 753 qm großes Grundstück in der Neckarauer Gewann „Niederfeld", das durch eine schon in den 1880er Jahren von der Gemeinde durchgeführte Zusammenlegung bebauungsfähige Form erhalten hatte, wurde im November 1905 nach dem Ableben des Urbesitzers von einem Kapitalisten um 5 Mk. pro Quadratmeter ersteigert, der es im März 1906 um die runde Summe von 10000 Mk. — entsprechend einem Einheitspreis von 13 Mk. 28 Pfg. pro Quadratmeter und einem Reingewinn von 148 pCt. — weiter verkaufte. Eine Fläche von 5897 qm im ärarischen Zuchthausgarten erwarb 1904 eine Bank zu 150517 Mk., um wenige Wochen darauf 2501 qm zum Preise von 178170 Mk. abzustoßen. Weitere 2973 qm in sieben Parzellen folgten 1905 zu 196967 Mk., der Rest wurde im laufenden Jahr veräußert um 37224 Mk. Der Gesamterlös betrug 412361 Mk., die in der Hauptsache binnen weniger als einem Jahr erzielte Mehreinnahme 261844 Mk. gleich 174 pCt. Im neuen Kasernenviertel kaufte eine Baugesellschaft Gelände zum Betrage von 13 bis 20 Mk. pro Quadratmeter, für das heute durchweg 40 Mk. bezahlt wird. Kurz vor Abschluß der Zusammenlegung in der Gewann „Lange Rötter" wurden Grundstücke zu 20—25 Mk. umgesetzt, der jetzige Normalpreis der dortigen Bauplätze ist 60 Mk.

Aehnlich hohe Gewinne, wenn auch nicht so mühe- und risikolos, wie in den vorerwähnten Fällen erzielten die Konsortien, welche sich der Aufschließung des Terrains des vormaligen Rheinparks und der Zimmer'schen Fabrik unterziehen. Ist doch beispielsweise vom letzteren Gelände, das zu 38 Mk. für den Quadratmeter angekauft wurde, bereits nach Jahresfrist ein Teil für 77 Mk. wiederveräußert, noch ehe die vom Zwischenbesitzer übernommenen Straßenbauten auch nur in Angriff genommen waren. Es läßt dies einen Schluß zu, welche Preise erst für das fertige Bauland werden bezahlt werden müssen.

Den im Allgemeinen beim Güterhandel erzielten Gewinnen gegenüber spielen die immerhin erheblichen Unkosten, bestehend in der 3%igen Verkehrssteuer an Staat und Gemeinde, den Grundbuchgebühren, der Vermittelungsprovision des Agenten als preistreibendes Moment eine nur nebensächliche Rolle. Sie mindern wohl, wie der Zinsverlust aus dem im Gelände einstweilen ertraglos angelegten Kapital, den Reingewinn des Verkäufers, der

Urbesitzer oder sein Nachfolger erster Hand fordert und erhält aber gleichwohl dieselben, im wesentlichen durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage regulierten Preise. Eine Ersparnis an Zwischenkosten gereicht also nur dem Verkäufer, nicht dem letzten Erwerber zum Vorteil.

Ein nicht unbeträchtlicher Teil des Grundbesitzes — und zwar gerade des für die Bebauung bestgeeigneten — befindet sich in den Händen kapital- oder kreditkräftiger Konsortien und Terraingesellschaften, oder von Industriellen, die neuerdings die reichen Erträge ihrer Betriebe in Terrainerwerbungen anlegen, sowie der ebenfalls als neuer Faktor in der Bodenspekulation erscheinenden Großbanken, auf Neckarauer Gebiet vielfach noch in den Händen des landwirtschaftlichen Urbesitzes. Durch die Zurückhaltung ihrer baufertigen Grundstücke vom Bodenmarkte üben diese Besitzer gegenwärtig einen nicht zu unterschätzenden Einfluß auf die Preisbildung. Es wird dies freilich nicht zugestanden, vielmehr versucht, für die mangelnde Geneigtheit zum Verkauf des Geländes und die hohen Preisforderungen die durch die baupolizeilichen Vorschriften verfügten Beschränkungen in der Ausnutzung des Baugrundes verantwortlich zu machen.

Die Tendenz, den Grund und Boden der Bebauung vorzuenthalten, wird einmal gefördert durch die Leichtigkeit, vermittelst der Stundung eines großen Teils des Kaufpreises und der Verpfändung des Grundstücks die Aufwendung eigener Mittel des Spekulanten herabzumindern, sodann aber durch die bisherige Besteuerungsform.

In ersterer Hinsicht ist auf den Abschnitt „Verschuldung" zu verweisen.

Wie sehr der Grundsteuerwert des unbebauten Landes, nach dem bisher die direkte Staats- und Gemeindesteuer berechnet wurde, hinter dem Verkehrswert zurückbleibt, läßt die für die Zwecke der Vermögenssteuer in den Jahren 1901—1904 erfolgte Veranlagung erkennen. Einem Steuerkapital des unüberbauten Geländes hiesiger Gemarkung nach dem 1904er Kataster von 13 025 497 M. steht ein Kaufwert von 129 230 920 M. gegenüber, was eine Erhöhung von 892 % bedeutet. Für Bauland, das bisher mit höchstens ca. 50 Pf. pro qm katastriert werden konnte, ist selbstredend die Differenz eine außerordentlich höhere. Ein Grundstück von 1000 qm im Verkehrswert von 50 000 M., das künftig mit 50—60 M. Staatssteuern, 125 M. Gemeindeumlagen, vielleicht auch noch mit ca. 30 M. Kirchensteuern belastet sein wird, hatte seither im ganzen 3 M. 25—60 Pf. aufzubringen.

Geringer sind im allgemeinen die Gewinnaussichten beim Umsatz von Gebäuden, schon aus dem Grunde, weil ein Teil des Objekts — der Bauwert — unter dem Einfluß der Zeit, des technischen Fortschritts, der Mode u. a. Momente der Regel nach im Werte nicht erhöht, sondern vermindert wird. Den zahlreichen Fällen des Uebergangs eines Hauses vom Bauunternehmer an den zur längeren Besitzdauer gewillten Kaufliebhaber, sowie der durch familiäre oder geschäftliche Rücksichten gebotenen Veräußerung gegenüber tritt der eigentlich

spekulative Besitzwechsel sehr in den Hintergrund. Beim Hausbesitz ist es fast ausschließlich die Gunst der Verkehrslage, welche eine Wertsteigerung bewirkt die aber in den meisten Fällen, wie schon oben im Abschnitt „Bautätigkeit" bemerkt ist, erst durch den Verkauf des Baugrundstücks zum Abbruch oder durch kostspielige Umbauten ausgelöst wird. Dabei allerdings handelt es sich um recht namhafte Gewinne.

So überstieg bei 41 in den Jahren 1899—1905 vollzogenen Hausverkäufen der Mehrerlös in jedem Falle 100%, in 3 Fällen 400%, in 6 weiteren 300% und in 13 Fällen 200% des Selbstkostenpreises. Und selbst nach Ausscheiden aller Abschlüsse mit übernormalen Preisen kommt Freudenberg in seiner mehrfach erwähnten Arbeit*) zu dem Ergebnisse, daß von 162 Hausverkäufen in der Altstadt 123 durchschnittlich 23% Gewinn, und von 75 solcher in den anstoßenden Vorstädten 49 im Durchschnitt je 13½% Gewinn abwarfen.

Andrerseits ist auch beim Besitzwechsel in Hausgrundstücken mehr als im Güterumsatz mit Verlusten zu rechnen, wie denn auch Freudenberg ermittelte, daß von 785 Besitzwechseln 65 mit einem Durchschnittsverlust von 7% verbunden waren.

3. Bodenbelastung.

Nach einer für Zwecke der Staatssteuerreform aus dem Grundbuch gefertigten Aufstellung, die in der Folge auf Veranlassung Freudenbergs durch weitere grundbuchamtliche Daten erweitert wurde, betrug am 1. Januar 1903 die hypothekarische Belastung des Mannheimer Liegenschaftsbesitzes 315 585 850 M. in 16 511 Einträgen. Davon standen 217 571 245 M. an erster, 61 820 076 M. an zweiter und 36 194 529 M. an dritter und weiterer Stelle. An den ersten Hypotheken waren die Sparkassen mit 20,16 Millionen, sonstige öffentliche Kassen mit 18,25 Millionen, die Pfandbriefinstitute mit 94,15 Millionen und die Versicherungsgesellschaften mit 24,82 Millionen beteiligt. Pfandrecht dritten Rangs hatten die Brauereien mit 5,58 und die Stadt mit Straßenkosten zu 1,38 Millionen. Ferner entfielen in Millionen auf

	I.	II.	III. Rang
Kaufmännische Kredite	15,63	19,27	9,71
Bauunternehmer	6,26	6,75	3,95
Privatgläubiger	43,93	35,79	15,57.

Freudenberg ermittelte, daß von den privaten Wohngrundstücken 88,9% mit 260 905 927 M. belastet waren und zwar in der Altstadt 91,2%, in den angrenzenden Vorstädten 95,1%, in der Neckarstadt 94,6%, in Käfertal 74,2% und in Neckarau 77,2%. Von den unbebauten Grundstücken Privater waren 21,5% der Zahl und 22,3% der Fläche nach für 17 847 394 M. verpfändet. Es ruhten auf dem Quadratmeter Baugelände der Oststadt, Schwetzinger- und Lindenhofstadt 21 M., auf jenem der Neckarstadt 44,20 M.,

*) F. C. Freudenberg a. a. O. S. 31.

des Stadtteils Neckarau 7,60 M. und des Stadtteils Käfertal 0,58 M. Für das Industriegelände gegen Waldhof ergaben sich 5 M., für jenes gegen Neckarau 1,70 M., für das Ackerland 0,16—2,10 M. Belastung.

Für den 386 Parzellen mit 319,28 ha umfassenden Grundbesitz der Gesellschaften wurde festgestellt, daß er mit 33 089 015 M. Hypotheken beschwert sei. Für die ersten Hypotheken bot hinsichtlich der überbauten Grundstücke der Brandkassenwert des Gebäudes Deckung, bei höherer Belastung mußte eine solche aus dem Bodenwert gesucht werden. Sie ging pro qm im Durchschnitt

für	II.	III. und mehr Hypotheken
in der Altstadt bis . . .	53,56 M.	101,43 M.
„ „ Oststadt, Schwetzingerstadt, Lindenhof . . .	17,12 „	49,— „
„ „ Neckarstadt . . .	18,06 „	60,86 „

Den in den statistischen Monatsberichten enthaltenen Nachweisen des Grundbuchamts ist zu entnehmen, daß die Hypothekeneinträge abzüglich der Löschungen im Jahre 1903 um 4 818 475 M., 1904 um 11 162 567 M. und 1905 um 10 904 856 M. zugenommen haben, die Bodenbelastung inzwischen also auf 342 498 745 M. angestiegen ist.

Wird die auf Anfang 1904 bestehende Hypothekensumme mit dem für den gleichen Zeitpunkt festgestellten Ergebnisse der Probeveranlagung des privaten Grundbesitzes zur Vermögenssteuer mit 574 483 775 M. in Vergleich gesetzt, so ergibt sich ein Verschuldungsgrad von 55,8 %.

Als liegenschaftliche Verschuldung im eigentlichen Sinne kann übrigens die Summe der eingetragenen Hypotheken nicht in vollem Umfange angesprochen werden. Einmal liegt einem erfahrungsgemäß nicht geringen Teil der Einträge überhaupt kein Schuldverhältnis zu grunde, weil die Löschung der heimgezahlten Hypothek unterlassen oder die Sicherungshypothek nicht in ihrer vollen Höhe ausgenützt ist. Dann beruhen viele der tatsächlich bestehenden Schulden lediglich auf dem persönlichen und Geschäftskredit des Pfandbesitzers, für den, die Fälle des Vermögenszerfalls ausgenommen, die Bodenrente weder die Verzinsung noch die Kapitaldeckung aufzubringen hat. Hierunter gehören vor allem die kaufmännischen Kredite, die Brauereikredite und wohl auch ein namhafter Teil der für Privatgläubiger eingetragenen Beträge.

4. Gemeindegrundeigentum.

Für die neuzeitliche Städteentwicklung ist der mehr oder minder große Anteil der Gemeinde am Grund und Boden von tief eingreifender Bedeutung. Der städtische Bodenbesitz stellt ein Vermögensobjekt von unersetzlichem, andauernd wachsendem Werte dar und gibt daher die sicherste Basis für die Finanzpolitik und das Kreditwesen der Gemeinde ab.

Ein ausgedehntes und günstig gelegenes Grundeigentum macht das Gemeinwesen nahezu unabhängig vom privaten Besitz in der Erfüllung seiner

eigenen baulichen Aufgaben, es ermöglicht ihm die Konkurrenz mit dem Privatbesitz auf dem allgemeinen Bodenmarkt und setzt es dadurch in die Lage, die schlimmsten Auswüchse der Bodenspekulation hintanzuhalten. Mit dem finanzpolitisch so bedeutungsvollen Bodenbesitz ist der Gemeindeverwaltung also zugleich ein wichtiges Hilfsmittel zur Regulierung der baulichen Entwicklung und der Wohnungsverhältnisse in die Hand gegeben, wie er auch den Hebel bildet, mittelst dessen die Gemeinde die Fortentwicklung der gewerblichen und Verkehrsverhältnisse am wirksamsten beeinflußt.

Schon in früher Zeit besaß die Stadtgemeinde Mannheim, herrührend aus dem großen Allmendbesitz des Dorfes gleichen Namens und des Dorfes Dornheim, an deren Stelle vor drei Jahrhunderten die Stadt gegründet wurde, ein reichliches liegenschaftliches Areal. Dessen Größe ist in dem den Stadtprivilegien beigedruckten Verzeichnisse mit ca. 900 Morgen angegeben. Städtische Gewanne waren der Niedergrund, Pflügersgrund, die Hohwiesen und Riedäcker. Nach Schleifung der Festungswerke übernahm die Gemeinde das freigewordene Gelände. In der Folgezeit und bis 1890 blieb die nutzbare Fläche mit ca. 550 ha annähernd unverändert, da die zahlreichen Verkäufe von Bau- und Industrieplätzen, die Verwendung für Straßen, Park- und andere öffentliche Zwecke durch Neuerwerbungen ausgeglichen wurden. Im Jahre 1888 beschlossen die städtischen Kollegien, in Hinkunft mindestens 10 % der vereinnahmten Liegenschaftskaufschillinge zum Ankauf von Grundstücken zu verwenden.

Ein besonderes Augenmerk hat die Stadtverwaltung seit dem Jahre 1891 auf die Vermehrung des städtischen Grundeigentums gerichtet. Bei allen Zwangsversteigerungen, Veräußerungen im Teilungswege, jedem ihr bekannt werdenden freihändigen Angebot unbebauten Landes trat die Gemeinde als Kaufliebhaberin auf; keine irgendwie sich bietende Gelegenheit zum Erwerbe und zur gleichzeitigen Ausschaltung eines Objekts von der privaten Spekulation blieb unbenützt.

Als Bau- und Straßengelände wurden bis Ende 1904 155,97 ha, zur Erweiterung der gewerblichen Unternehmungen 40,87 ha, für Zwecke des Industriehafens 113,59 ha, zur Arrondierung des sonstigen Besitzes 351,66 ha im Kauf- oder Tauschwege erworben.

Eine sehr ausgedehnte und wertvolle Bereicherung erfuhr der Gemeindegrundbesitz durch die Einverleibung von Käfertal und Neckarau. Von Käfertal wurden 1048,53 ha eingebracht, darunter 257,86 ha Bau- und Nutzplätze und landwirtschaftliches Gelände sowie 790,67 ha Waldungen. 203,40 ha der landwirtschaftlichen Grundstücke waren als Allmendgut im Genusse der Ortsbürger, die auch aus dem Wald 540 Holzgaben von je 3 Ster Forlenholz und 25 Wellen zu beanspruchen hatten. Die Eingemeindung von Neckarau vergrößerte das städtische Areal um 145 ha Allmendliegenschaften, 98,55 ha Wald und 127,47 ha sonstiger Ländereien, zusammen 371,33 ha.

Andrerseits sind in den Jahren 1891/1905 vom Liegenschaftsbesitz der Stadtgemeinde für Straßen, Plätze und Anlagen 57,39 ha, für städtische

Werke, Schulen und Verwaltungsgebäude 15,63 ha in Anspruch genommen und 110,78 ha als Bauterrain veräußert worden.

An den in der Periode 1892/1905 durch Kauf und Tausch vollzogenen 9803 Eigentumsübergängen mit 364 929 688 M. Wert war die Stadtgemeinde mit 1599 Rechtsgeschäften (16,3 %) und einer Summe von 30,965,614 M. (8,5 %) beteiligt.

Beim Verkehr in Bau- und Industrieplätzen erscheint die Stadt als Erwerberin oder Verkäuferin in 412 Fällen (13,1 %) mit 14 056 544 M. Wert (19,6 %). Der größte Umsatz der Stadt mit 3 318 716 M. in 84 Parzellen (24,8 % des Gesamtverkehrs der Zahl und 38,3 % dem Werte nach) entfällt auf das Jahr 1900; auch die Ziffern der folgenden Jahre sind nur um weniges niedriger. 1903 tritt ein wesentlicher Rückgang ein, der sich 1904 auf rund 7 % des Gesamtumsatzes fortsetzte. 1905 hat die Stadt wieder an der Zahl der Fälle 19,8 und an der Summe des Umsatzes 20,7 % Anteil.

In der Zeit einer unaufhaltsamen Abwärtsbewegung auf dem Immobilienmarkte hat demnach die Stadtgemeinde durch ihre konsequente Bodenpolitik regulierend gewirkt. Von besonderer Bedeutung ist hierbei neben der Belebung des Umsatzes die Bekämpfung der preisverteuernden Spekulation durch die in den Kaufverträgen aufgenommene Bedingung, daß der Erwerber das Gelände alsbald selbst zu bebauen habe und eine Weiterveräußerung der besonderen Genehmigung der Stadtverwaltung bedürfe.

Ende 1905 betrug die Gesamtfläche des städtischen Grundbesitzes 2431,62 ha. Davon entfielen auf dem Gemeingebrauch gewidmetes, daher nicht bewertbares Areal (Straßen, Wege, Plätze) 244,10 ha, auf die städtischen Betriebsunternehmungen 40,87 ha, 21,87 ha waren überbaut, 172,83 ha als Promenaden und Anlagen verwendet. Die Exerzierplätze, Friedhöfe, Lagerplätze, das baureife Gelände in den verschiedenen Stadterweiterungsgebieten umfaßten 289,19 ha, die Stadtwaldungen 753,18 ha, der landwirtschaftliche Besitz 900,58 ha. Letzterer verteilte sich auf die erweiterte Gemarkung Mannheim mit 863,28 ha und auf die Nachbargemarkungen Wallstadt, Sandhofen und Lampertheim mit 46,30 ha.

Im Vergleich zum Jahre 1870 ist heute die Fläche des Gemeindegrundbesitzes vervierfacht. Sie betrug 23 % und beträgt jetzt 36,8 % der Gemarkung, worin Mannheim unter den deutschen Großstädten nur von Frankfurt a. M. (44,3 %) und Hannover (37,59 %) übertroffen wird.

Auf den Kopf der Bevölkerung treffen 145 qm gegen 110 qm seinerzeit. Auch hier steht Mannheim nach den für 1904 gegebenen Vergleichszahlen in der Reihe der deutschen Städte (hinter Straßburg i. E. mit 311 qm, Stettin mit 225 qm und Danzig mit 209 qm) an vierter — und wenn lediglich der Besitz auf eigener Gemarkung berücksichtigt wird, nach Straßburg an zweiter Stelle.

1891 war der nutzbare Besitz mit Außerachtlassung der bebauten Flächen und des Straßenterrains auf 21 895 668 M. Ende 1904 auf 48 437 489 M. bewertet.

Außerhalb der Stadtgemarkung befinden sich kaum 2 % des Areals.

Im Bereich des an anderer Stelle erwähnten Achtkilometerkreises hat die Stadt nach Abrechnung des für Straßen, Plätze, Gleisanlagen und dergl. verwendeten und bestimmten Terrains einen Eigenbesitz von 1898,81 ha = 30,25 % der innerhalb dieses Kreises gelegenen Mannheimer Gemarkungsfläche, der sich auf die einzelne Kilometerringe wie folgt verteilt:

km	0—1 =	41,63 ha	= 13,26 %	der Gesamtfläche.
„	1—2 =	199,59 „	= 27,52 %	
„	2—3 =	383,41 „	= 37,59 %	
„	3—4 =	294,55 „	= 24,36 %	
„	4—5 =	304,12 „	= 21,20 %	
„	5—6 =	219,07 „	= 23,09 %	
„	6—7 =	393,37 „	= 54,40 %	
„	7—8 =	163,00 „	= 73,41 %	

Fast sämtliches überbaute Gelände und Bauterrain, alle Promenaden und Anlagen, 80 % der Nutzplätze und des landwirtschaftlichen Areals liegen innerhalb der 4 ersten Kilometer, in größerer Entfernung im wesentlichen nur ein Teil des Ackergeländes und die Stadtwaldungen.

Nach den Himmelsrichtungen betrachtet, liegen 32,79 % des Gemeindegrundeigentums — zumeist althergebrachter Besitz — im Osten der Stadt, 45,66 % im Norden, vorwiegend von der neuzeitlichen Entwicklung (Einverleibung von Käfertal, Bau des Industriehafens, Erwerbung zu Arrondierungszwecken) herrührend, 21,44 % in südlicher Richtung, die hauptsächlich aus der Einverleibung von Neckarau stammen, und 0,11 % im Westen, welcher geringfügige Anteil auf die unmittelbare Nähe des Rheines, als natürliche Gemarkungs- und Landesgrenze zurückzuführen ist.

Angesichts der schwerwiegenden Bedeutung des kommunalen Bodenbesitzes erscheint es begreiflich, daß die Stadtverwaltung zur Entäußerung von Teilen desselben sich nur dann entschloß, wenn die ihr angebotenen Gegenwerte eine Ausgleichung dieses Verlustes für die Gemeindeentwicklung gewährleisteten. Dabei kam die finanzielle Höhe der Gegenleistung erst in letzter Linie in Betracht. Um durch den Erlös ihre Einnahmen zu verbessern, hat die Stadtgemeinde noch keinen Quadratmeter Gelände verkauft. Im Vordergrund der Erwägungen stand vielmehr stets die Bedeutung der Gegenleistung für die wirtschaftlichen, gesundheitlichen oder sonstigen öffentlichen Interessen der Gemeinde.

Die Stadtverwaltung ging bei allen ihren Entschließungen hierüber seit Jahren von bestimmten, grundsätzlichen Erwägungen aus, die sie erst kürzlich anläßlich eines Einzelfalles — Veräußerung von Gelände an die Firma Benz & Co. — auch dem Bürgerausschusse gegenüber vertrat und die deshalb auch in den nachfolgenden Erörterungen Erwähnung finden.

Soweit eine Veräußerung von Gemeindeland für Wohnungszwecke stattfand, nötigte hierzu vor allem das dringende Bedürfnis einer Vermehrung

des Vorrats an baureifem Gelände. In zweiter Linie verfolgte die Stadt mit der Hergabe solchen Baulandes den Zweck, wohlsituierte Bevölkerungselemente zur Ansiedlung im Stadtgebiet zu bewegen und zu verhüten, daß reich gewordene Mitbürger entsprechend der früheren Gepflogenheiten nach ihrem Rücktritt vom Geschäft ihren Sitz nach auswärts verlegen.

Die Abtretung des Gemeindegeländes erfolgte jeweils nur unter Kautelen, welche die Verwertung des Geländes für den von der Stadt gewollten Zweck sicher stellen und seine Auslieferung an das Treiben der Grundstücksspekulation ausschlossen. Denn nachdem einmal die Untersuchungen der Wissenschaft und die Erfahrungen der Praxis die unheimlichen Wirkungen des Spiels mit Grundstücken, wie es die Spekulation betreibt, auf die Einkommens- und Wohnungsverhältnisse der Bevölkerung, namentlich der arbeitenden Klasse, ihre tagtäglichen Versündigungen an der Gesundheit und Zukunft des industriellen Wirtschaftsvolkes dargetan hatten, durfte die Gemeinde, selbst allen verlockenden Gewinnmöglichkeiten gegenüber, es wissentlich niemals zulassen, daß Gemeindegelände in den Strudel dieser Spekulation hineingezogen würde.

Die Gemeinde war deshalb genötigt, den Erwerbern kommunalen Bodenbesitzes Fesseln aufzuerlegen, die sie in der freien rechtlichen Verfügung über das erworbene Gelände mehr oder weniger beengten. Ohne Zweifel ist durch die, an den Verkauf des städtischen Baulandes in der Oststadt geknüpften Vorbehalte — der alsbaldigen Ueberbauung durch den Käufer nach den vom Stadtrate gutzuheißenden Plänen, des Ausschlusses von Wirtschaften und anderer lästiger Gewerbebetriebe, der Beschränkung des Bebauungsgrades auf 40 pCt., ausnahmsweise 45 und 50 pCt., der Begrenzung der Gebäudehöhe und Stockwerkzahl — die Absatzfähigkeit des Geländes stark beeinträchtigt, die gewerbsmäßige Wohnungsproduktion zurückgehalten und der Preis des Bodens verteuert worden. Daß sich die Erwerber und Bauherren verhältnismäßig leicht mit derart hemmenden Kaufbedingungen abgefunden haben, liegt in der Natur des fraglichen Bauquartiers als Sitz der bestsituierten Bevölkerungsklasse.

Ungleich schwieriger noch erscheint es, in den Verhandlungen über den Verkauf von Industriegelände zwischen den von der Gemeinde unbedingt zu wahrenden öffentlichen Interessen und dem Streben der Erwerber nach Ellenbogenfreiheit die richtige Grenze zu finden.

Sieht sich doch die Stadtgemeinde auf diesem Gebiete durch ihre Bemühungen, der Industrie das möglichste Entgegenkommen zu gewähren, im allgemeinen in die Rolle des schwächeren Vertragsteils gedrängt. Zu diesem Entgegenkommen nötigt sie die grundlegende Wandlung, die sich seit kurzem im wirtschaftlichen Aufbau unseres Gemeinwesens durch die Verschiebung des Schwergewichts von der kommerziellen nach der industriellen Seite hin vollzieht.

Handel und Verkehr, die bisherigen Grundpfeiler des Mannheimer Wirtschaftslebens, sehen ihre Weiterentwicklung durch Rheinregulierung, Schiffahrtsabgaben und andere Maßnahmen der Verkehrspolitik unterbunden ja in hohem Grade bedroht, so daß ein Rückgang nur durch die wachsenden

Bedürfnisse des lokalen Konsums und Erwerbsfleißes wird vermieden werden können. Dagegen ist die Industrie in erfreulichem Vorwärtsschreiten begriffen, das sich in den Betriebserweiterungen der eingesessenen Etablissements, der Eingliederung zahlreicher neuen Fabrikationszweige und Betriebe deutlich kundgibt. Die Industrie benötigt für ihre Niederlassungen Gelände von erheblicher Ausdehnung und besonderer Beschaffenheit; ein Haupterfordernis ist die Lage an der Wasserstraße und Eisenbahn oder mindestens die Gelegenheit einer bequemen Verbindung mit diesen Verkehrswegen. Eine für die neuere Wirtschaftsepoche Mannheims charakteristische Erscheinung bildet die Verlegung der bestehenden Fabriken von ihrem ursprünglichen Standorte an peripherisch gelegene Teile der Gemarkung. Ihre Ursachen liegen nur zum Teil in dem Bedürfnis größerer Ausdehnung, das an der alten Stelle nicht mehr befriedigt werden kann. Fast ebenso häufig ist die Möglichkeit, das seit Erbauung der Fabrik in ungeahnter Weise im Wert gewachsene Gelände mit hohem Gewinn zu verkaufen und billiges, für die Fabrikzwecke nicht minder geeignetes Gelände dafür zu erwerben, das treibende Motiv für die Aenderung in der Betriebsstätte. Verbindet sich doch mit dem neuen Erwerb die Chance, nach Jahren oder Jahrzehnten die inzwischen eingetretene Wertserhöhung des neuen Geländes durch Parzellierung desselben für Wohnbauten wiederum mit erheblichem Gewinn realisieren zu können.

Bei diesen Vorgängen ist die Stadtverwaltung in verschiedener Weise beteiligt. Sie betrachtet es als eine ihrer vornehmsten Aufgaben, der Ansiedlung der Industrie und deren ungehemmten Erweiterung die Wege zu ebnen. Aus gesundheitlichen, ästhetischen und Verkehrsrücksichten ist ihr die Verlegung von Fabriken, die mit der Zeit von dicht besiedelten Wohnquartieren umschlossen werden, vielleicht gar nicht unwillkommen. Im volkswirtschaftlichen Interesse obliegt es ihr, darüber zu wachen, daß die Verlegung sich nicht zu einer Auswanderung der Industrie auswächst.

Der Lösung der angedeuteten wirtschaftspolitischen Aufgabe unterzieht sich die Stadtbehörde zum einen Teil durch Schaffung und Entschließung besonderer Industriequartiere, deren großartigstes der Industriehafen darstellt, zum anderen durch Abgabe städtischen Geländes für die Neubauten solcher Fabriken, denen die eigentlichen Industrieviertel als Ansiedlungsstätte nicht behagen oder genügen.

. Im einen wie im anderen Falle ist ein ausgedehntes Gemeindegrundeigentum die unerläßliche Vorbedingung für das Eingreifen der Stadtverwaltung. Zu wiederholten Malen hat schon bisher die drohende Verlegung einer alteingesessenen Fabrik mit zahlreichem hochgelohntem Personal nach einem anderen Platz nur verhütet, die Heranziehung oder das Zustandekommen eines industriellen Unternehmens von Bedeutung nur ermöglicht werden können, um den Preis weitgehender Zugeständnisse in bezug auf die Ueberlassung des für Bau- und Lagerplätze nötigen Geländes.

Wenn die Industrie, sich die Zwangslage der Stadtgemeinde zu Nutze

machend, alle das freie Eigentum beschränkenden Vorbehalte zu verhindern suchte, so erfreute sie sich dabei der Bundesgenossenschaft des modernen, auf dem Grundsatz der Verkehrsfreiheit basierenden bürgerlichen Rechts, das mit seiner Abneigung gegen Vertragsbestimmungen, die nicht nur den Käufer des städtischen Geländes, sondern auch jeden Eigentumsnachfolger desselben binden, die Durchführung der Absichten der Stadtverwaltung erschwert. Wollte die Gemeinde, daß die Förderung der Gemeindeinteressen und die Verhütung der Grundstücksspekulation, die für sie conditio sine qua non beim Verkauf sein müssen, nicht nur durch die Person ihres Käufers, sondern auch bei einer Reihe seiner Besitznachfolger gewährleistet sei, so mußte sie nach sogen. dinglichen Sicherungsmitteln (Dienstbarkeiten, Vormerkungen usw.) greifen. Dabei geriet sie aber wiederum leicht in die Gefahr, dem berechtigten Interesse der Industrie nach unbeschränkter Ausnützung ihres Hypothekarkredits und einer den Wechselfällen der wirtschaftlichen Konjunktur und geschäftlichen Prosperität anpassungsfähigen Verfügungsgewalt über das Fabrikterrain entgegenzuhandeln.

Allein auch abgesehen von der durch die besprochenen Verfügungsbeschränkungen geminderten Konkurrenzfähigkeit des städtischen Baulandes lag es weder im Willen noch in der Macht der Stadtgemeinde, bei der Versorgung des Bodenmarktes den Privatbesitz völlig auszuschalten, der wenigstens in einzelnen Stadtteilen über fast das gesamte, an die bestehende Bebauung direkt anschließende Terrain verfügte und unter dem Druck der in anderen Bezirken geübten städtischen Konkurrenz auch zur Hergabe desselben in ausreichender Menge bis in die jüngste Zeit sich bereit fand.

Indem die Stadt aber bei der Bemessung des Verkaufspreises das fiskalische Interesse hinter die sozialen, ästhetischen und gesundheitlichen Rücksichten zurücktreten ließ, konnte sie es zwar nicht vollständig hindern, daß der Bodenwert des in privaten Händen befindlichen Bauterrains von der Spekulation auf eine anormale Höhe getrieben wurde, aber doch verhüten, daß die Preisgestaltung des Baulandes allzusehr die natürlichen, durch die Gesamtentwicklung gerechtfertigten Dämme überflute.

5. Neue Rechtsformen für die Hergabe städtischen Bodens.

Schwieriger noch als die Aufgabe, einerseits der Gemeinde die Gewähr zu bieten, daß das von ihr den Privaten überlassene Gelände auf lange Zeit hinaus in einer den öffentlichen Interessen entsprechenden Weise Verwendung finde, andrerseits das Bedürfnis des Grundstücksbesitzers nach Verfügungsfreiheit und Hypothekarkredit zu befriedigen, ist das Problem, den Gemeindegrundbesitz der baulichen und industriellen Besiedlung dienstbar zu machen, ohne ihn dauernd preiszugeben und auf seine künftigen Wertsteigerungen zum Nachteil der Allgemeinheit zu verzichten.

Bei der Erörterung darüber, ob für die Zwecke der Bereitstellung des für die gemeinnützige, private und gewerbsmäßige Wohnungsproduktion, der

Bedürfnisse von Industrie und Handel erforderlichen Gemeindegrundeigentums der bisher fast ausschließlich übliche Verkauf zu Volleigentum durch eine den modernen bodenpolitischen Prinzipien mehr entsprechende Veräußerungsform ersetzt werden kann, kommt eine Reihe von Fragen volkswirtschaftlicher und gemeindeökonomischer Natur in Betracht. Jedenfalls bedarf es einer eingreifenden Umgestaltung unserer Rechtsanschauungen und Verkehrsgewohnheiten, um dieses Problem einer befriedigenden Lösung entgegenzuführen.

Der Regel nach erscheint die Hergabe städtischen Bodens auf Zeit mit der Möglichkeit dereinstiger Wiedererlangung des Verfügungsrechts über dasselbe als das den kommunalen Interessen Vorteilhafteste. Wo immer tunlich, wird also davon Gebrauch zu machen sein. Die vom heutigen Immobilienrecht hierfür dargebotenen Rechtsformen sind die Zeitpacht, das Wiederkaufsrecht und das Erbbaurecht.

a. Zeitpacht.

Die Dauer der Pacht (Miete) ist durch das Bürgerliche Gesetzbuch auf 30 Jahre beschränkt. Es schließt dies deren Anwendungsgebiet auf den Wohnungsbau von vornherein aus. Wohl aber empfiehlt sich die mietweise Abgabe von Gelände, sei es auch gegen Einräumung mehrjähriger Unkündbarkeit, für Geschäfte, die wie Kohlenlager, Magazine, Sägewerke und dergleichen nur mit primitiven Hochbauten ausgestattet zu werden pflegen. Sie eignet sich ferner für die Zwischennutzung noch nicht baureif gewordenen Geländes durch Verwendung derselben als Nutz- und Ziergärten, Lager- und Gewerbsplätze. Das System der Zeitpacht ist im Gebiet der staatlichen Hafenanlagen ausschließlich zur Anwendung gelangt. Eine große Anzahl der Plätze ist von den Pächtern mit Magazinen, Fabrikanlagen ꝛc. überbaut. Auch im städtischen Industriehafen sind 26 Plätze mit rund 78 000 qm Fläche pachtweise abgegeben, wobei es sich in allen Fällen entweder um Handelsniederlagen oder um Unternehmungen handelt, die auf dem Gelände ein im Vergleich zum Wert desselben geringfügiges Baukapital investierten.

Um in der Festsetzung des Pachtzinses der Aufwärtsbewegung des Kaufwertes der Grundstücke folgen zu können, wäre eine mögliche kurzfristige Vertragsdauer und sofern die Lage des Einzelfalls eine Bindung der Stadt auf viele Jahre hinaus erfordert, wenigstens die periodenweise Regelung des Pachtzinses wünschenswert. Danach kann die Stellung der Zeitpacht im Rahmen der städtischen Bodenpolitik in folgendem Satz formuliert werden:

> Ist für die Zwecke von Unternehmungen die Ueberlassung von städtischem Gelände in Miete ausreichend, so findet der Verkauf des Geländes nicht statt. In dem Mietvertrag ist Vorkehr zu treffen, daß die Stadtgemeinde in der Lage ist, nach einer angemessenen Frist eventuell eine Neufestsetzung des Mietpreises durchzuführen.

b. Wiederkaufsrecht.

Das Wesen des Wiederkaufsrechts besteht darin, daß der Erwerber das Grundstück nach einer im voraus bemessenen Frist — zweckmäßiger Weise zusammenfallend mit der angenommenen Lebensdauer des darauf zu errichtenden Gebäudes — an den Verkäufer zurückgibt und von diesem den ursprünglichen Kaufpreis sowie den Wert etwa noch vorhandener Bauten und Anlagen erstattet erhält. In der Zwischenzeit konnte der Besitzer Grundstück und Gebäude nach Belieben benützen, verpfänden und veräußern.

Vom Volleigentum würde sich das Wiederkaufsrecht insofern unterscheiden, als der Vorteil aus der durch die natürliche Entwicklung oder durch öffentliche Maßnahmen bewirkten Erhöhung des Bodenwerts nicht dem Eigentümer, sondern dem Rückkaufsberechtigten zugute käme. Dieser Umstand ist allerdings nicht unwesentlich für das Verhältnis des Eigentümers zum Pfandgläubiger. Beim Volleigentum pflegt die durch Abnutzung, Veraltung der Einrichtungen u. dergl. eintretende Wertsminderung der Gebäude durch den steigenden Bodenwert reichlich ausgeglichen zu werden, so daß die Hypotheken am Pfandobjekt dauernd Deckung finden. Bei einem mit Wiederkaufsrecht belasteten Eigentum ist dies nicht der Fall: der erwähnten Wertsminderung muß deshalb eine Verringerung der Pfandschulden gegenüberstehen. Der vorsichtige Pfandgläubiger wird damit rechnen, daß der Wert der Gebäude beim Eintritt des Wiederkaufsrechts = 0 ist, und verlangen, daß die Schuld in jenem Zeitpunkt bis auf den Betrag des vom Berechtigten rückzugewährenden Bodenpreises abgetragen ist. Der Eigentümer wäre deshalb auf die wenig beliebte Amortisationshypothek angewiesen. Da der Geldmarkt für diese ein beschränkter ist, müßte er alljährlich nicht nur die Tilgungsquote, sondern meist auch einen höheren Zins, als der Volleigentümer aufbringen. Hierdurch würde der Kaufwert des mit Wiederkaufsrecht belasteten Geländes beeinträchtigt, zumal in freier Konkurrenz mit völlig unbelastetem Boden. Je schärfer dieser Wettbewerb, desto größer der Mindererlös, während der letztere in Ermangelung sonstigen Angebots nahezu oder vollständig verschwände.

Ob und in wieweit der aus dem Rückfall des Bodens zu erwartende Vorteil die Nachteile des Mindererlöses und Zinsenverlustes aufwiegen würde, läßt sich nicht allgemein und jedenfalls nur höchst unsicher im voraus bestimmen. Es hinge dies von der Geltungsdauer des Rückkaufsrechts, der örtlichen Lage des Geländes, der Entwicklungsfähigkeit desselben und des Gemeinwesens überhaupt, von werterhöhenden oder -vermindernden politischen, wirtschaftlichen Vorgängen u. a. m. ab.

Würde beispielsweise der Verkaufspreis des in 100 Jahren eintretenden Wiederkaufsrechts halber um $1/10$ reduziert, so entstände dadurch dem Verkäufer an Kapital, Zins und Zinseszins ein Ausfall vom dreifachen des ursprünglichen Kaufschillings. In der gleichen Progression müßte also, wollte man den Verkäufer nicht zu Schaden kommen lassen, der Wert des Objekts gestiegen sein.

Daß solche Steigerungen in das Bereich der Möglichkeit gehören, ist oben im Abschnitt „Spekulation" des Näheren dargelegt.

Eine Besitzdauer von 100 bis auf etwa 60 Jahre herab könnte wohl nur für Wohnhäuser, abgestuft nach Größe und Bauart in Betracht kommen. Für Industriebauten erschienen 40—60 Jahre ausreichend. Die Mehrzahl der größeren Fabriken Mannheims — Bopp u. Reuther, G. C. Zimmer, A. Hutchinson u. Cie., H. Lanz, Cementfabrik — verließen nach 30—45 jährigen Bestande ihre ursprüngliche Arbeitsstätte, wozu sie freilich neben dem Bedürfnis nach moderneren Einrichtungen, größerer Raumausdehnung, der Lage an der Wasserstraße, im Fundgebiet des Rohprodukts wohl auch die Absicht der Auslösung der Zuwachsrente aus dem inzwischen in die intensive Bebauungsdichte hereingewachsenen Fabrikterrain bewogen haben mag.

Daß es sich dabei nicht um geringe Werte handelt, zeigt folgendes der Praxis entnommene Beispiel: Die Stadtgemeinde verkaufte an einen Industriellen Fabrikgelände (einschließlich Straßenkosten) in den Jahren 1872 zu 9,58 M., 1878 zu 15,50 M. und 1884 zu 7,43 M. pro qm. Auf dem Terrain mit noch anderem wurden jeweils alsbald nach dem Erwerb Fabrikgebäude errichtet. 1902/03 wurden diese infolge Verlegung des Etablissements verlassen, zwei Jahre später niedergelegt und mit Wohnhäusern überbaut. Der heutige Wert des Geländes ist nicht unter 50 Mk. pro qm anzunehmen. Für den Besitzer ist durch die Nutzung der Plätze und Fabrikgebäude der Kaufpreis und Bauaufwand reichlich verzinst und der letztere amortisiert worden. Der heutige Mehrwert des Geländes von 422 % in 33 von 222 % in 27 und 573 % in 20 Jahren ist sonach als unverdienter Wertzuwachs zu betrachten. Während der Tageswert des Geländes heute 522 % bzw. 322 % und 673 % des Kaufpreises beträgt, ist dieser letztere mit Zins und Zinseszinsen erst auf 302 %, 246 % und 193 % angewachsen. Falls für die seinerzeitigen Geländeabtretungen der Stadtgemeinde ein Rückfallsrecht bedungen worden wäre, hätte zugunsten desselben der Kaufpreis im ersten Falle um 73 %, im zweiten um 39 % ermäßigt werden können. Im dritten Falle beträgt der Wertzuwachs heute noch 238 %, also fast das zweieinhalbfache des durch Zinsenzuwachs vermehrten ursprünglichen Kaufpreises.

Abweichend von der durchgängigen Aufwärtsbewegung bei vormaligem Fabrikgelände hat sich der Preis des eigentlichen Wohnbodens sehr ungleichartig entwickelt. Neben ganz erheblichen Steigerungen ist in gewissen Stadtgebieten eine Stagnation, vereinzelt sogar ein tatsächlicher Rückgang zu verzeichnen. Zum Beleg hierfür folgender Fall aus der in der 1880er Jahren als Wohnlage sehr geschätzten Weststadt. Im Jahre 1885 verkaufte der Großh. Fiskus in der Kirchenstraße einen Bauplatz von 623 qm zu 22 M. = 13706 M., 1886 wurde das inzwischen mit einem Aufwand von 82000 M. überbaute Grundstück um 96000 M. verkauft. Bei einem im Jahre 1904 stattgefundenen Besitzwechsel wurde nur mehr ein Preis von 80000 M. erzielt. Der Bodenwert ist also selbst unter Annahme einer

sehr erheblichen Abnützung des Hauses niedriger als vor 20 Jahren, während in der gleichen Zeit der Kaufschilling mit Zinseszinsen sich mehr als verdoppelt hat.

Diese Erfahrung lehrt, daß auch für den Veräußerer der Verkauf gegen Wiederkaufsrecht nicht immer nur mit Vorteilen verknüpft ist. Sie zeigt zugleich die Schranke, die auch im Falle der Einbürgerung des neuen Rechtsgebietes der Anwendung derselben vom finanzpolitischen Interesse der Stadt aus gezogen werden müßte. In Stadtgegenden, in denen die Geländepreise bereits eine solche Höhe erlangt haben, daß ein wesentliches Ansteigen nicht mehr wahrscheinlich ist, mangelt der wirtschaftliche Grund für den Vorbehalt des Wiederkaufsrechts und es unterliegt deshalb die freie Veräußerung keinem Bedenken.

Eine praktische Verwertung des Wiederkaufsrechts ist bisher nur aus Ulm bekannt geworden. Dort besteht ein Wiederkaufsrecht der Gemeinde den Erwerbern der städtischerseits erbauten Wohnhäuser gegenüber für den Fall der Weiterveräußerung, gegen die Erwerber von Industriegelände für den Fall, daß das Grundstück seiner ursprünglichen Zweckbestimmung entzogen wird.

Die Stadt Mannheim hat in den Seite 12/13 dieser Schrift besprochenen Grundsätzen für die Subventionierung der gemeinnützigen Bautätigkeit sich das Rückkaufsrecht bezüglich der zum Bau von Kleinwohnungen abzutretenden Grundstücke vorbehalten, von dem sie nach 50 Jahren, im Falle der Verletzung der Subventionsbedingungen schon früher Gebrauch machen kann. Auch bei den Verhandlungen wegen Abtretung von Bauland für andere gemeinnützige und private Zwecke ist verschiedentlich versucht worden, die gleiche Rechtsform in Anwendung zu bringen, bisher jedoch mit dem einzigen Erfolg, daß der Stadtgemeinde am Bauplatz für eine Vereinsturnhalle ein beschränktes Rückfallsrecht zugestanden wurde.

Der Ulmer Rückfallsvorbehalt beruht, wie ersichtlich, auf einer andern Tendenz, wie das Wiederkaufsrecht im oben erörterten Sinne. Das letztere will für die Gemeinde die Möglichkeit schaffen, den durch ihre eigene Tätigkeit und Entwicklung veranlaßten Wertzuwachs des verkauften Bodens sich nach bestimmter Frist zuzuwenden. Die Stadt Ulm will dagegen lediglich das Anheimfallen des Geländes an die Spekulation verhüten.

Jedenfalls wäre es ebenso unbillig als wirtschaftlich unklug, den gesamten vor Geltendmachung des Rückkaufsrechts angewachsenen Mehrwert dem Wiederkaufsberechtigten vorbehalten zu wollen, weil dann jedes wirtschaftliche Motiv für den Erwerb eines mit Wiederkaufsrecht belasteten Grundbesitzes fehlen würde. Eine nach den voraussehbaren Momenten abgestufte Teilung des Risikos zwischen Verkäufer und Käufer schon beim Vertragsabschlusse im Wege einer entsprechenden Minderung des Kaufpreises entspräche wohl am besten den Interessen beider Vertragsparteien, begegnete aber in der Praxis großen Schwierigkeiten.

Da schon die an den einfachen Verkauf von Gemeindeland geknüpften,

üblichen Bedingungen von den Erwerben unliebsam empfunden werden, ist wenig Aussicht vorhanden, das Wiederkaufsrecht bei der städtischen Bodenverwertung als Regelform der Kaufverträge einzuführen. Die Stadtverwaltung wird sich damit bescheiden müssen, das neue Rechtsinstitut in dazu geeigneten Einzelfällen zur Anwendung zu bringen, um die Erwerbslustigen allmählich von den auch ihnen gebotenen Vorteilen zu überzeugen.

c. Erbbaurecht.

Dem wie das Wiederkaufsrecht erst durch das bürgerliche Gesetzbuch geschaffenen Erbbaurecht ist in Theorie und Praxis eine ungleich wichtigere Rolle als dem ersteren zugefallen.

Das Erbbaurecht ist ein Gebrauchsrecht an dem damit belasteten Grundstück. Der Berechtigte ist befugt, auf dem Grundstück ein bestimmtes Bauwerk zu errichten und zu besitzen. Das Recht ist dinglicher Natur und vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarung unter den Parteien unentgeltlich und zeitlich unbeschränkt. Es unterliegt dem Grundbuchzwang, kann vererbt, bedingungslos veräußert und verpfändet werden.

Die Stadt Mannheim hat wiederholt versucht, an die Stelle des Verkaufs städtischen Bodens im Einzelfalle die Vergebung im Erbbaurecht treten zu lassen.

Dem Wöchnerinnenasyl wurde das auf 101 535 M. bewertete Gelände für seinen Neubau mit 1733 qm zu Erbbaurecht auf unbestimmte Zeit unentgeltlich überlassen. Für das Bauterrain zu einem neuen Diakonissenhause wurde das von der Stadtverwaltung vorgeschlagene Erbbaurecht rundweg abgelehnt. Ein Gleiches widerfuhr dem einem Großindustriellen städtischerseits gemachten Angebot von Fabrikgelände.

Im Sommer 1904 wurde der Entwurf eines Normalvertrags über Abgabe städtischen Geländes im Erbbau durch Stadtsyndikus Landmann aufgestellt, dessen juristische Ausführungen über diese Frage in den nachstehenden Erörterungen eingehend verwertet sind. Abweichend von der gesetzlichen Regel wurde die Vertragsdauer auf längstens 100 Jahre bemessen und die Zahlung eines Bodenzinses verlangt, der, sobald die badische Gesetzgebung die Möglichkeit dazu bieten würde, als Reallast, in der Zwischenzeit als durch Zahlung einer Kapitalsumme ablösbare Rentenschuld eingetragen werden sollte. Die öffentlichen Lasten des Grundstücks hatte der Erbbauberechtigte zu tragen. Auf dem Erbbauland beim Erlöschen des Rechts stehende Bauten sollte die Stadt gegen Entschädigung übernehmen können. Die Besitznachfolger hatten bei Vermeiden des Heimfalls des Erbbaurechts in diese Verpflichtungen einzutreten. Die Ergänzung des Vertrags im Einzelfalle durch eine die Ueberbauung in gewisser Frist erzwingende Bestimmung und die Möglichkeit periodenweiser Erhöhung des Erbbauzinses blieb vorbehalten. Von weiteren sonst zulässigen und üblichen Bedingungen wurde abgesehen, hauptsächlich im Interesse der Kreditfähigkeit des Erbbaurechtes, sodann aber auch, weil sie

zum Teil, wie die Art der Ueberbauung des Grundstücks, der Benützung und Unterhaltung des Gebäudes, landesrechtlich Sache polizeilicher Regelung sind.

In der Frage, ob die erforderlichen Baukapitalien durch Verpfändung des Erbbaurechts und des auf dem belasteten Grundstück erstellten Bauwerks zu erlangen seien, lag der Schwerpunkt des Problems. Es wurde deshalb hierüber das Gutachten des hiesigen Bodenkreditinstituts erbeten. Die Aeußerung der Rheinischen Hypothekenbank mußte sich naturgemäß mit dem Erbbaurecht auch in seinen sonstigen Beziehungen allgemeiner und lokaler Natur befassen, deren Klärung damit ungemein gefördert wurde.

Das Gutachten besagt im wesentlichen Folgendes: Der Wert des auf 100 Jahre bestellten Erbbaurechts sei auf $^1/_2$—$^3/_5$ des Volleigentums anzunehmen. Dieser Wert und der Bauwert des auf dem Erbbauland erstellten Gebäudes können in erster Hypothek bis zu 60 % beliehen werden, jedoch nur im Rang vor dem Bodenzins und gegen Amortisations- oder Annuitätentilgung binnen 55—80 Jahren. Der kapitalisierte Wert etwaiger Erhöhungen des Bodenzinses oder vorzeitigen Wegfalls des Erbbaurechts müsse vom Kreditgeber am Hypothekenkapital einbehalten werden. Darleihen auf zweite Sicherheit würden, da den Hypothekenbanken solche gesetzlich untersagt seien und das Privatkapital den Amortisationshypotheken abgeneigt sei, nur schwer und zu hohem Zinsfuß erhältlich sein.

Was zunächst die Stellung des Kreditgebers zum Erbbaurechte betrifft, führte das Gutachten folgendes aus:

Die bekannten Faktoren für die Wertschätzung eines Hauses sind einerseits der Herstellungswert, der wie üblich, aus der Addition des Bodenwerts und des Bauwerts ermittelt wird, und anderseits der Ertragswert, den man aus der Kapitalisierung der Nettorente gewinnt.

Herstellungs- und Ertragswert decken sich nicht ohne weiteres, sie können je nach Angebot und Nachfrage mehr oder weniger differieren, dürften aber unter normalen Verhältnissen nicht sehr weit auseinander liegen, weil anzunehmen ist, daß ein Unternehmer die Herstellungskosten wagt, wenn er eine günstige und sichere Rente erwarten darf und daß wiederum, wenn im Falle des Wohnungsmangels der Ertragswert zu hoch steigt, eine verstärkte Baulust zu vermehrter Konkurrenz und damit zu einem Herabdrücken des Ertragswerts führen wird.

Bei dem herrschenden System des unbeschränkten Eigentums und des Uebergangs desselben auf den Bauherrn kommt der volle Bodenwert für den Kreditgeber in Betracht und wird vom I. Hypothekengläubiger meist als bis zu 60% beleihbar in Rechnung gezogen.

Das Erbbaurecht ist ein geringeres Recht als das Volleigentum, hat also, wenn man die Rentenschuld oder die Reallast kapitalisiert, einen kleineren Wert als das Eigentum.

Um wie viel kleiner der Wert des Erbbaurechts gegenüber dem Eigentum ist, läßt sich nicht ein für allemal in einem absoluten Prozentsatz feststellen. Bodenpolitik, Angebot und Nachfrage werden auch hier fortwährende Schwankungen bedingen.

Je mehr der Boden in einer Hand monopolisiert wird, um so willkürlicher kann der Wert des Erbbaurechts getrieben werden, mögen auch zurzeit der Konstituierung oder zu anderen Zeiten verschiedenartige Tendenzen obgewaltet haben. Es gibt indessen einen ungefähren Anhaltspunkt für den Wert des Erbbaurechts

gegenüber dem Volleigentum. Dieser Anhaltspunkt liegt in dem Verhältnis, in dem die Hausrente zu den aus ihr zu bestreitenden Verbindlichkeiten steht.

Eine Vergleichung der Stellung des Erbbauberechtigten während der Erbbauperiode mit der Stellung des Volleigentümers wird dieses dartun.

Zu diesem Zweck muß eine Voruntersuchung gewisser einzustellender rechnerischer Faktoren statthaben.

Man mag dem Erbbauberechtigten noch so wenig Pflichten auflegen, man mag ihn möglichst freistellen, sicher ist und bleibt, daß sein Recht mit Ablauf einer bestimmten Zeit ein Ende hat, während das Volleigentum ein ewiges Recht ist.

Zieht man vorerst nur die zeitliche Beschränkung des Erbbaurechts in Betracht, so ergibt sich als notwendige Folge, daß die fremden oder eigenen Kapitalien (1., 2. und folgende Hypotheken, sowie aufgewendetes Eigengeld) neben der Verzinsung während der Erbbauperiode vollständig amortisiert werden, also aus der Rente des Erbbaues herausgewirtschaftet werden müssen, denn jede Mark investierten Kapitals, die am Schlusse der Erbbauperiode noch nicht abbezahlt oder beim Eigengeld noch nicht wiedergewonnen ist, ist endgültig verloren, da keinerlei Recht am Boden oder am Bau übrig bleibt, außer etwa dem Abbruchswert des letzteren, der bekanntlich problematisch ist.

Die Amortisation des investierten Baukapitals also ist ein wesentliches Moment für die Höhe der Rente, die aus dem Haus erzielt werden muß. Zu dieser Amortisation nehmen die beteiligten Interessenten, der Bauherr resp. Hausbesitzer einerseits und der Kreditgeber andrerseits, ferner mittelbar der Eigentümer sowie der Mieter während der Erbbauperiode eine verschiedene Stellung ein.

Im Vertragsentwurf ist ein hundertjähriges Erbbaurecht vorgesehen; es mag daher an diese Spanne Zeit als Normalfall angeknüpft werden, während Abweichungen davon nach unten oder nach oben in der Folge mitbeleuchtet werden können.

Der Bauunternehmer und der städtische Hausbesitzer sind freiwillig zu einer Amortisation selten zu bewegen, die weit überwiegende Menge ist jeder Amortisation (die dem Kreditgeber an sich wegen der Sicherheit erwünscht wäre) abgeneigt.

Dies wurde auch in den Motiven zum Reichs-Hypothekenbankgesetz vom 13. Juli 1899 (Reichstagsdrucksachen, 10. Legislaturperiode 1. Session, 1888/89 No. 106 Seite 28) hervorgehoben. Der Baumeister und Hausbesitzer will im großen ganzen tunlichst viel fremdes Kapital zum möglichst niederen Zins heranziehen, möglichst wenig Auslagen für Zins 2c. haben, um möglichst große Ueberschüsse von Anfang einzunehmen. Er liebt es nicht, zu amortisieren, und die Früchte hiervon erst in späten Jahren zu genießen. Diese Tendenz wird durch das Erbbaurecht jedenfalls nicht abgeschwächt, sondern eher verstärkt, weil es sich gerade nicht um ein ewiges Recht handelt.

Auf der andern Seite zwingt die zeitliche Begrenzung des Rechts zur Amortisation der investierten Kapitalien und die Folge muß sein, daß der Bauunternehmer resp. Hausbesitzer darnach streben wird, die Amortisation, wenn sie doch einmal unumgänglich ist, wenigstens so bequem als möglich d. h. recht nieder zu gestalten.

Wollte man z. B. annehmen, die rechnerisch einfachste Amortisation, nämlich jedes Jahr 1%, also in 100 Jahren 100% zu amortisieren, wäre die annehmbarste, zumal sie jedes Jahr eine Zinserleichterung mit sich bringt, (wogegen nach einiger Zeit die Reparaturlasten steigen werden) so dürfte eine Täuschung zu erwarten sein; denn der Bauunternehmer oder Hausbesitzer wird keine Neigung haben, den relativ erheblichen Betrag von 1% zur Schuldentilgung aufzuwenden. Er wird noch weniger bereit sein, die Quote auf 5/4 oder mehr Prozente zu erhöhen und doch wäre dieses unbedingt notwendig; denn kein Kreditgeber wird sich finden, der auf hundertjähriges Recht hin die Heimzahlung dieses Kapitals genau auf 100 Jahre verteilt, während

es ungewiß ist, ob nicht innerhalb dieser Zeit, namentlich aber gegen Ende der Periode infolge Vernachlässigung des Hauses 2c. Zustände eintreten, die die Abtragung der Restkapitalteile zweifelhaft machen. Der Kreditgeber wird für die Amortisation mehr als 75—80 Jahre überhaupt nicht ins Auge fassen können, und auch hierfür wird vorwiegend nur der 1. Hypothekengläubiger in Betracht kommen, während die Nachhypothekare vermutlich strengere Anforderungen stellen.

Die Unbeliebtheit des Amortisierens wird, wie bemerkt, zur bequemsten Methode führen, d. i. zum Annuitätensystem. Dieses System bedingt bei gleichbleibenden Gesamtleistungen an Zins und Amortisation während der ganzen Amortisationszeit eine geringe Anfangstilgung. Es schiebt die Schuldentilgung auf die rechnerisch durchgebildetste Weise in die Zukunft hinaus.

Eine Basis von $^1/_8$% Anfangstilgung dürfte ausgeschlossen sein, obwohl ein Kapital, das zu 4 oder $4^1/_4$% verzinslich ist, sich dabei noch in 90 bzw. 86 Jahren tilgen würde. Schon ein 1. Hypothekargläubiger wird sich hierauf nicht einlassen, weil der Schwerpunkt der Tilgung allzusehr an das Ende der Erbbauperiode hinaus gerückt würde.

Es wird sogar fraglich sein, ob — selbst wenn gesetzliche oder konzessionelle Vorschriften es nicht hindern würden, was z. B. bei uns der Fall ist — ein 1. Hypothekargläubiger sich mit $^1/_4$% Anfangstilung begnügen würde, während bei dieser Tilgungsquote unter Zugrundelegung von 4 oder $4^1/_4$% Zins das Kapital sich in 73 bzw. 70 Jahren tilgt. Die Tilgung schreitet während des ersten Menschenalters, bis wohin das Haus schon etwas veralten kann, recht langsam vorwärts, indem sie z. B. nach 30 Jahren erst ca. 14% erreicht hat.

Vermutlich würde vom Gläubiger eine Tilgungsquote von $^3/_8$%, die ca. $^2/_3$ Jahrhundert Tilgungszeit erfordert, oder $^1/_2$%, die ca. 55—57 Jahre erheischt, verlangt werden.

Wie sich die Nachhypothekare zum Tilgungsdarlehen stellen, ist vorläufig nicht abzusehen. Der Volleigentümer hat oft genug Schwierigkeiten, die entsprechenden Nachhypotheken zu erhalten. Die Nachhypotheken an sich sind regelmäßig geringeren Umfangs, das Hauptkontingent wird vom Privatkapital gestellt. Das Privatkapital befaßt sich nicht wohl mit Amortisationshypotheken, weil es zu kleine und unregelmäßige Kapitalteile sich heimzahlen lassen müßte, deren Wiederanlage erschwert wäre. Es würde vielleicht eher geneigt sein, bestimmte durch 1000 oder wenigstens durch 100 teilbare Ratenzahlungen entgegenzunehmen. Jedenfalls aber würde die Aufsuchung der zweiten Hypotheke noch größere Schwierigkeiten als jetzt bieten und eine Zinssteigerung bei solcher wenig erfreulicher Geldanlage möchte höchst wahrscheinlich sein.

Nehmen wir vorläufig den für den Hausbesitzer denkbar günstigsten Fall an, derselbe fände eine 1. Hypothek mit $^1/_4$% Anfangstilgung, ja, was so gut wie ausgeschlossen ist, er fände sogar eine Nachhypotheke mit $^1/_4$% Anfangstilgung, welches wäre der Stand der Interessenten anfangs der Erbbauperiode und welches gegen Ende derselben?

Am Anfang der hundert Jahre ist der Hypothekengläubiger noch nicht gedrängt, die Amortisation unter allen Umständen gleich einsetzen zu lassen, er kann selbst Gründe haben, die die Hinausschiebung um einige Jahre wünschenswert erscheinen lassen; denn er wird seine Spesen, die er auf seine zu emittierenden Schuldscheine, Pfandbriefe und dergl. hat, insbesondere die Druckkosten, Stempelgebühren, Vertriebskosten des Bankiers, Disagio bei unter pari Emissionen, sobald als möglich ersetzt haben wollen. Er wird dieses, wie jetzt schon, durch eine vom Hypothekenschuldner zu zahlende Provision oder einen bei Auszahlung der Hypotheke zu machenden Abzug nicht immer in voller Höhe haben können. Der Hypothekenschuldner andrer-

seits liebt aber Zahlung von Provisionen resp. Abzüge beim Hypothekenkapital nicht. Das Interesse beider Kontrahenten also leitet zu dem gerade bei Amortisationsdarlehen längst bestehenden Gebrauch hin, den sog. Amortisationszuschlag während einer den jeweiligen Verhältnissen entsprechenden Anzahl von Jahren dem Kreditgeber zu Eigentum zu überlassen und bei fortwährend gleichen Leistungen des Schuldners die Amortisation erst nach mehr oder weniger Jahren eintreten zu lassen. Das Hypothekenbankgesetz sieht in § 20 Abs. 1 diese Modalität vor. Ist die Amortisationsquote gering, z. B. nur ¼%, so werden die eingeschalteten Jahre mehr sein müssen, als wenn die Amortisationsquote größer ist.

Auf diese Weise rückt die Amortisationsdauer gerade dann, wenn dem Schuldner die notwendigen Leistungen in der mildesten Form aufgelegt werden, entsprechend hinaus. Sie kann sich bei nur ¼% Anfangstilung statt auf 73 oder 70 bis zu 83 oder 80 Jahren verlängern. Es gibt aber noch andere Verlängerungsgründe in zwei bis drei Menschenaltern. Im Verlaufe von ⅔—¾ Jahrhundert werden gelegentlich Fälle eintreten, wo wegen Mietverlusten, außerordentlichen Reparaturkosten und dergl. eine gewisse Schonung des Schuldners nicht zu umgehen sein mag. Erfahrungsgemäß wird in solchen Fällen wieder auf die mildeste Form, auf eine zeitweilige Aussetzung der Amortisationsleistung gedrängt.

Durch solche Umstände — die Verwicklungen und Schwierigkeiten durch Zwischentreten einer oder mehrerer Erbteilungen, die unter allen Umständen in so langen Zeiträumen sich ereignen werden, sollen nicht berührt werden — verschiebt sich die Amortisationsdauer dergestalt, daß sie bei nur ¼% Anfangstilgung in eine für den Gläubiger gefährdende Nähe an den Abschluß der Erbbauperiode heranzurücken vermag. Deshalb wird der Gläubiger, wie oben angedeutet, ½% Anfangstilgung wünschen oder verlangen und sich auf weniger als ⅜% nicht leicht einlassen. Die letzte Periode des Erbbaurechts nämlich, die man vielleicht bis ca. 20 Jahre veranschlagen kann, wird vom Gläubiger kaum mehr als solche betrachtet werden, die ihm ernsthafte Sicherheiten zu bieten geeignet wäre. Der Hausbesitzer wird, seinen Interessen entsprechend, um möglichst viel Rente zu erzielen, je näher der Endtermin des Erbbaurechts in Aussicht steht, um so rücksichtsloser Raubbau treiben d. h. den möglichst geringen Aufwand für die Erhaltung des Gebäudes machen wollen.

Eben dabei kann die Vermietbarkeit sowohl wie die Höhe der Miete rapid sinken. Fehlen ernsthafte Reparaturen, die erhebliche Kosten erfordern, so ist nicht ausgeschlossen, daß die Vermietbarkeit aufhört. Man denke sich den Gläubiger, der in dieser Periode, falls sein Kapital noch nicht amortisiert ist, ein vernachlässigtes Haus übernehmen und ein Kapital zur Ausbesserung neu aufwenden soll. Jeder Gläubiger wird die Aussicht bedingungslos von sich weisen, d. h. er wird die Amortisation in einer solchen Zeit verlangen, die ihn gegen derartige Eventualitäten schützt.

Nimmt man hiernach den freiest gestalteten Erbbauvertrag an und berücksichtigt man nur die notwendige und mildeste Amortisation, so ergibt sich im Verhältnis zum Volleigentümer nachstehende Vergleichung, gemessen an einem Beispiel aus der täglichen Praxis.

Ein Bauunternehmer A. erwirbt in mittlerer Wohnlage einen normal geformten Bauplatz von 300 qm Grundfläche als Volleigentum zum Preise von M. 50.— pro qm und errichtet darauf ein vierstöckiges Haus, dessen Bauaufwand inkl. eigener geistiger Leistung bei 180 qm bebauter Fläche sich auf M. 54 000.— beläuft. Der Bodenpreis ist M. 15 000.—, der Bauaufwand M. 54 000.—, der Gesamtaufwand also M. 69 000.—. Der Rentenwert sei der gleiche. Für die erste Hypotheke von rund M. 41 000.— hat er bei 4% Zins M. 1640.—, für die zweite Hypotheke von

M. 11 000.— bei 4½% Zins M. 495.— aufzubringen. Das aufgewendete Eigengeld von M. 17 000.— wird er sich nach Abzug der öffentlichen Lasten mit 5% verzinst denken, ergibt M. 850.—, so daß im ganzen, abgesehen von den öffentlichen Lasten M. 2985.— aufzubringen sind, wenn noch irgend ein Anreiz zum Bauen vorhanden sein soll. Diese M. 2985.— repräsentieren einen Durchschnittszins von ca. $4^3/_{10}$% des ganzen Hauswerts von M. 69 000.—. Bauunternehmer und Hauskäufer werden zwar regelmäßig eine erheblich günstigere Chance verlangen; allein es mag vorerst beim niedersten Satze sein Bewenden haben.

Der Volleigentümer hofft, wenn auch sein Haus nach einer Reihe von Jahrzehnten in der Einrichtung veraltet, durch Verbesserung der Lage etwas zu gewinnen, sein unbeschränktes und ewiges Recht stellt ihn sicherer und ermöglicht ihm, günstige Konjunkturen, unbestimmt wann eintretend, abzuwarten. Für den Kreditgeber bestehen parallele Aussichten, die Kreditverhältnisse bleiben wegen der Klarheit und Unbegrenztheit des Eigentumsrechts, auf das sich der Kredit stützt, einfache.

Der Erbbaunehmer kann als Sicherheit weder ein stärkeres noch ein einfacheres Recht bieten. Es wird daher, wenn nicht künstliche Mittel eintreten, ausgeschlossen sein, daß für Kreditgabe und Eigengeldverzinsung leichtere Bedingungen als für den Volleigentümer eintreten. Man wird umgekehrt vorauszusetzen haben, daß mindestens Nachhypothekare lieber auf Volleigentum als auf Erbbaurecht beleihen, also das Erbbaurecht teuerer beleihen werden. Ebenso wird der Erbbaunehmer für aufgewendetes Eigengeld eine bessere Verzinsung als der Volleigentümer beanspruchen.

Selbst wenn man aber von diesen Momenten absieht, und auch dem Erbbaunehmer eine nur $4^3/_{10}$%ige Durchschnittsverzinsung vindiziert, so stellt sich seine Rechnung folgendermaßen:

Durchschnittsverzinsung von M. 54 000.— Bauaufwand zu $4^3/_{10}$%	M. 2 322.—
Amortisationsquote ⅜% des Bauaufwandes . .	„ 202.50
zusammen	M. 2 524.50
so daß für den Erbbauzins als äußerst mögliche Summe	„ 460.50
übrig bliebe, um den Zinsendienst des Volleigentümers mit	M. 2985.—

zu erreichen.

Bei dieser Erbbaurente hätte der Erbbaunehmer während des ersten ca. ⅔—¾ Jahrhunderts gleich hohe Ausgaben wie der Volleigentümer zu bestreiten, eine Ermäßigung der Mieten wäre ausgeschlossen und nur gegen Ende der Erbbauperiode würde der Erbbaunehmer eine freie Hauseinnahme erübrigen, deren Höhe von der Beschaffenheit des Hauses, seiner Reparaturbedürftigkeit 2c. und der Aussicht, es zu verwerten resp. einen neuen Erbbauvertrag anzubahnen oder es abzubrechen, abhängig wäre.

Dem Volleigentümer würde in der gleichen Zeit die etwaige Steigerung des Bodenwerts gegenüber dem Ankaufspreis zuwachsen.

Beides sind ungewisse Chancen, deren gegenseitige Abwägung am Anfang der Erbbauperiode unmöglich ist, so daß sich nicht sagen läßt, welcher von beiden Unternehmern noch 100 Jahren das bessere und welcher das weniger gute Geschäft gemacht hätte.

In den vorstehenden Ausführungen hat auch das Verhältnis der Baulustigen zum Erbbaurechte in ausführlicher Weise Beurteilung gefunden.

Ueber die wirtschaftliche Bedeutung des Erbbaurechts für den Erbbaugeber, als welcher in dem von der Bank angenommenen Falle die Stadtgemeinde in Betracht kommt, besagt das Gutachten:

Vom Volleigentümer würde die Stadtgemeinde 15000 M. Kapital als Kaufpreis erhalten haben. Dieses z. B. in sicheren Hypotheken zu einem Durchschnittszins von nur 3¾% angelegt, brächte ihr eine Jahreseinnahme von M. 562.50 Zins. Fände sie selbst einen Erbbaunehmer, der ihr obige M. 460.50 Erbbaurente zahlen wollte, so bliebe ihr immer noch eine Mindereinnahme von M. 102.— jährlich, die zu 3¾% Zinseszins angelegt in hundert Jahren 105268 M. 98 Pf. ergäbe.

Es ist indessen sehr unwahrscheinlich, daß ein Bauunternehmer oder gar ein Privatmann, der sich ein Haus, sei es zur Rentennutzung, sei es zum Alleinbewohnen, erbauen wollte, eine Erbrente von der genannten Höhe entrichten wollte. Es würde dieses einer Bewertung des Erbbaurechts gegenüber dem Volleigentum im Verhältnis von ca. ¾:1 gleichkommen. In diesem Dilemma würde die Wahl nicht schwer fallen. Der solide Bauunternehmer würde, solange überhaupt Volleigentum zu haben ist, zum letzteren greifen. Die Stadt müßte also mit der Erbbaurente heruntergehen, um Erbbaunehmer zu finden, und die Letzteren würden die Preisermäßigung bis zu dem Punkt, wo sie zu erwerben geneigt sind, für sich als Risikoprämie 2c. beanspruchen, denn wenn sie selbst keinen Vorteil davon haben, sondern diese Differenz nur zur Mietermäßigung verwenden sollten, so wäre ihnen die Differenz gleichgiltig und sie würden das Volleigentum vorziehen. Dieses trifft um so mehr zu, als die Differenz eine einschneidende Wirkung hinsichtlich der Mieten nicht einmal bewirken könnte. Soweit wir orientiert sind, wird man den Wert des Erbbaurechts auf ca. die Hälfte und jedenfalls nicht wohl höher als ⅗ des Volleigentums veranschlagen können.

In unserem Beispiel würde die Stadt einen Erbbauzins von ca. M. 360.— äußerst zu erzielen vermögen.

Ihr Jahresverlust würde also M. 202.50, der admassierte Zinsverlust trotz niedriger Zinsannahme würde nach hundert Jahren M. 208989.88 betragen.

Die Gegenüberstellung wäre also:

Beim Erbbau Jahreseinnahme M. 360.— und nach hundert Jahren ein Bauplatz von 300 qm Fläche mit der Ungewißheit, ob und zu welchem Preis das daraufstehende alte Haus erworben werden kann, oder ob es der Besitzer abbricht, wenn er mit der Stadt nicht einig wird, beim Volleigentumsverkauf dieselbe Jahreseinnahme von M. 360.—, keinen Bauplatz nebst etwaigem alten Haus, dagegen ein admassiertes Ueberschußkapital von M. 208989.88.

Da nur ein kleinerer Prozentsatz der Häuser in höher rentierende Geschäftshäuser überzugehen vermag, während die Hauptmasse der Häuser für Wohnungen verbleibt, und da wiederum die Wohnungen an sich nicht endlos steigerungsfähig sind, weil die Durchschnittseinkommensverhältnisse der Stadtbewohner sich nicht endlos steigern können, da also die Haus- und die Bauplatzwerte, Geschäfts- und Wohnlagen zusammengerechnet, im Durchschnitt nur eine mäßige Steigerung erfahren können, ja häufig wegen Veraltung der Häuser eine Steigerung überhaupt nicht erfahren, sondern nur eine Durchschnittsbodenwertssteigerung eintritt, so möchte kaum zu bezweifeln sein, daß nach hundert Jahren der obige Platz für rund M. 209000.— sicher wieder erhältlich, aller Voraussicht nach aber sehr viel billiger käuflich wäre, selbst wenn die Stadt das alte Haus statt des Abbruchs durch den Besitzer billig an sich bringen könnte. Wollte die Stadt den Bodenzins noch niedriger nehmen, um z. B. bei M. 260.— Bodenzins eine Mietermäßigung für das ganze Haus von M. 100.— zu ermöglichen — ob der Bauunternehmer sie sicher eintreten ließe, bleibt offen — so könnte jedes der vier Stockwerke statt für rund M. 1000.— zu M. 975.— vermietet werden. Diese Jahresminderung von M. 25.— per Wohnung von 5 Zimmern, Küche, Badenische 2c., wäre mit einem weiteren Kapitalverlust für die Stadt von abermals über M. 100000.— verknüpft. Dem Besitz des Bauplatzes würde alsdann nach hundert Jahren eine Kapitaleinbuße von M. 312194.76 gegenüber stehen.

Diese Ziffern legen dar, daß bei präziser Finanzwirtschaft in hundert Jahren die Bauplätze nicht verloren wären, sondern daß sie vom Hausvolleigentümer um hohe Preise samt den alten Häusern gern der Stadt wieder überlassen würden, so daß nach Belieben durch Niederlegen von Hausblöcken freie Plätze und andere Straßenzüge geschaffen werden und trotzdem noch erkleckliche Ueberschüsse zurückbehalten werden könnten.

An dem Ergebnisse, daß das Erbbaurecht dem Erbbaunehmer und Mieter keinen greifbaren Vorteil, dem Erbbaugeber dagegen beträchtlichen Schaden bringe, kann nach der Meinung des Gutachtens auch die Wahl einer kürzeren oder längeren Erbbauperiode nichts ändern:

Würde die Zeit verkürzt z. B. auf 80 oder 60 Jahre, so würde die Verkürzung einen soliden, gut ausgestatteten Bau unmöglich machen, sie würde aber auf der anderen Seite eine viel raschere Amortisierung des investierten Kapitals verlangen, so daß eine Steigerung der Mieten unausbleiblich wäre, und, da die Konkurrenz mit dem Volleigentümer nicht aufgenommen werden könnte, ein ernsthaft zu nehmender Liebhaberkreis von Erbbaunehmern sich schwerlich fände.

Verlängert man die Erbbauperiode über 100 Jahre, so könnte die Amortisationsquote auf ¼, ja bis zu ⅛% des investierten Kapitals herabgesetzt werden. Das Erbbaurecht würde sich dem Volleigentum nähern, allein die Kapitalverluste für die Gemeinde würden, da alsdann die Zinseszinswirkung um so wuchtiger einsetzt, ganz enorm werden. Z. B. bedeutet eine Mark jährlicher Mindereinnahme für die Stadt auf der Basis von 3¾% nach 150 Jahren einen Kapitalverlust von M. 6644.— d. h. mehr als das sechsfache der oben erwähnten nach 100 Jahren eintretenden Kapitaleinbuße.

Die von der Hypothekenbank geübte Kritik mußte im wesentlichen als zutreffend angesehen werden, wenn man auch über das Gewicht einzelner Bedenken erst nach langer Zeit, meistens erst nach dem Ablauf einer Reihe unter verschieden gearteten Verhältnissen abgeschlossener Verträge sich ein schlüssiges Urteil wird bilden können.

Was zunächst die Wirkung auf den Gemeindehaushalt betrifft, so wird mit der Tatsache, daß der Erbbauzins keine ausreichende Rente vom Gegenwartswert der vergebenen Grundstücke darstellt, allgemein, und mit der Möglichkeit, daß für die dadurch entstehenden Einnahmeverluste der während der Erbbauperiode zuwachsende Mehrwert des Bodens nur ungenügenden Ausgleich bietet, wenigstens in vielen Fällen gerechnet werden müssen. Als weitere Nachteile kämen in Betracht: Für den Erbbauberechtigten die Schwierigkeiten der Baugelderbeschaffung auf teure Amortisationshypotheken, sowie der im Vergleich zu den Lasten geringe Vorteil; auf seiten der Stadtgemeinde einmal das Risiko eines Verlustes des Erbbauzinses im Falle des Rücktritts mit dem Pfandvorrecht desselben zugunsten der Baugelderhypothek, sodann das Risiko des Verzichts auf Vorbehalte, welche eine dem öffentlichen Interesse dienliche Nutzung des Erbbaurechts sichern, außerdem aber die Schwierigkeiten, die ihr aus der Kontrolle des Erbbaurechts, der vielleicht nötigen zwangsweisen Durchsetzung ihrer Anforderungen, aus der Verwaltung vorzeitig heimgefallener Erbbauhäuser erwachsen können.

Bei den weiteren Erwägungen über die Frage der Anwendung des Erbbaurechts boten die an anderen Orten zur Einführung desselben für Wohnungszwecke bereits unternommenen praktischen Versuche wichtige, für die schließliche Stellungnahme der Stadtverwaltung im wesentlichen bestimmende Anhaltspunkte. Es rechtfertigt dies die Einfügung eines gedrängten Ueberblicks über die bisher bekannt gewordenen Erbbauverträge in die vorliegende Arbeit:

1. Die weiteste Ausbreitung hat das Erbbaurecht bisher in Frankfurt a. M. gefunden, woselbst die Stadtgemeinde und örtliche Stiftungen Erbbauland an Baugesellschaften, Genossenschaften, städtische und staatliche Beamte, Lehrer und Privatpersonen ausgegeben haben. Die Verträge sind sehr verschiedenen Inhalts:

   a. Katharinen- und Weißfrauenstift mit der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen: Das Erbbaurecht ist auf 80 Jahre bestellt. Mit dem Heimfall derselben gehen auch die auf dem Gelände vorhandenen Bauten unentgeltlich an die Stiftung über. Die Gesellschaft muß nach den von der Stiftung zu genehmigenden Plänen Arbeiterwohnungen errichten, — an einer mit hohen Straßenkosten belasteten Front sind auch andere Gebäude zugelassen. Nimmt sie Hypotheken auf, so müssen diese in 68 Jahren amortisiert sein. Sie zahlt 15 Pfg. pro qm Erbbauzins ($2^1/_2$ % des gemeinen Werts des weit vor der Stadt gelegenen Areals), ferner alle öffentlichen Abgaben, mit Einschluß der Straßen-, Kanal- und dergl. Kosten. Eine Sicherung für den Erbbauzins erfolgt nicht, die Stiftung kann das Erbbauverhältnis jederzeit auflösen und die Gebäude an sich ziehen, wenn sie die restlichen Schulden übernimmt. Die Gesellschaft kann den Erbbauvertrag auflösen, sobald sie nachweist, daß alle Schulden getilgt sind. Dann erhält die Stiftung die vorhandenen Bauten ohne Entschädigung. Der entschädigungslose Heimfall des Rechts und aller Anlagen tritt auch ein, wenn die Pflichten der Gesellschaft nicht erfüllt werden, die Gesellschaft liquidiert oder sonst sich auflöst.

   Die Gesellschaft brachte das Baukapital durch ein Anlehen bei der Landesversicherungsanstalt Hessen-Nassau gegen Verpfändung des Erbbaurechts und der Bauten bei ca. 67 % Sicherheit auf.

   b. Aehnlich lautet der Vertrag zwischen der Stadtgemeinde und der Gemeinnützigen Baugesellschaft.

   Abweichungen bestehen insofern, als der Erbbauzins hier 70 Pfg. pro qm beträgt. Bei vorzeitiger Uebernahme hat die Stadtgemeinde den Buchwert der Gebäude zu ersetzen. Auf Wunsch müssen von den 135 Wohnungen 33 der Stadt überlassen werden.

   Das Baugeld wurde durch Verpfändung älteren Volleigentums der Gesellschaft aufgebracht.

c. Stadtgemeinde und Baugesellschaft Frankenallee: Die Dauer des Vertrags ist 62 Jahre. Nach deren Ablauf fallen auch die Gebäude entschädigungslos der Gemeinde anheim. Als Erbbauzins sind 1 Mk. 03 Pfg. pro qm zu entrichten, Zahl, Art und Mietpreis der Wohnungen ist vertraglich festgelegt. Das Baukapital wurde gedeckt durch den Aktienbesitz der Gesellschaft von 520 000 M. und die mit Zinsengarantie der Stadt ausgegebenen 4 %igen Obligationen im Gesamtbetrage von 2 100 000 M. Die Aktien müssen in 30 Jahren eingelöst, die Obligationen in weiteren 30 Jahren amortisiert sein, die Stadtgemeinde kann aber jederzeit durch Ankauf der Aktien al pari das Unternehmen an sich ziehen. Der Stadtverwaltung ist das Vorrecht auf 154 der in Ausführung des Vertrags erstellten 544 Wohnungen gesichert.

Ein Teil des Erbbaugeländes gehört der Waisenhausstiftung.

d. In den zwischen der Stadtgemeinde und der Aktienbaugesellschaft für kleine Wohnungen, dem Volksbau- und Sparverein und der Frankfurter Wohnungsgenossenschaft abgeschlossenen Verträgen ist die Erbbauzeit auf 61—70 Jahre, der Zins auf 2½ % des gemeinen Werts der belasteten Grundstücke — entsprechend einem Satze von 86 Pfg., 90 Pfg., M. 1.13, M. 3.84 pro qm — sowie des Bauaufwandes der zur Erschließung des Geländes nötigen Straßen bestimmt. Der Bauplan ist von der Stadtverwaltung zu genehmigen, die Mietpreise sind vertragsmäßig festgesetzt und dürfen nicht erhöht werden. Die städtische Erbbaukasse gibt 9/10 des Baukapitals als Darlehen gegen 4 % Zins und ½ % Amortisation. Am Ende der Erbbauzeit erhält die Stadt die Gebäude, der Berechtigte das von ihm aufgebrachte Zehntel des Baukapitals. Nach Ablauf der ersten 15 Jahre und zwar von 5 zu 5 Jahren kann die Stadtgemeinde das Erbbauverhältnis auflösen und die Bauten an sich ziehen, sie hat dann die vertragsmäßigen Hypotheken zu übernehmen und dem Berechtigten den von ihm bestrittenen Teil des Baukapitals zu erstatten; falls noch die Auflösung innerhalb der ersten 30 Jahre erfolgt, außerdem als Entschädigung einen Jahresbetrag des Erbbauzinses und der Hypothekenzinsen zu vergüten. Verletzung der Vertragspflichten bedingt ebenfalls Heimfall, wobei die Stadt die Hypotheken übernimmt, das bereits amortisierte Eigengeld und die Hälfte des noch nicht amortisierten Eigengeldes ersetzt.

Die Stadt hat das Vorkaufsrecht, der Erbbauzins ist als Reallast mit Rang vor der Darlehenshypothek eingetragen.

e. Der Vertrag zwischen Stadtgemeinde und städtischen Beamten bzw. Lehrern bestimmt als Dauer des Erbbaurechts 61 Jahre. Der Erbbauzins beträgt 2½ % des gemeinen Werts

der Grundstücke und $3\frac{1}{2}$% der Straßen- und Entwässerungskosten. Zugelassen ist nur der Bau von Ein-, Zwei- oder Dreifamilienhäusern nach einem vom Magistrat zu genehmigenden Plan. $\frac{9}{10}$ des Baukapitals werden aus der städtischen Erbbaukasse gegen $3\frac{1}{2}$% Verzinsung und $\frac{1}{2}$% Amortisation geliehen. Im übrigen gelten die unter d erwähnten Bedingungen. Im Falle das Erbbaurecht auf eine nicht im Beamtenverhältnis zur Stadtgemeinde stehende Persönlichkeit übergeht, kann der Kapitalzinsfuß von $3\frac{1}{2}$% auf 4% erhöht werden.

f. Stadtgemeinde und staatliche Lehrer bzw. Beamte. Diese erhalten zum Bau von Einfamilienhäusern bis zu $\frac{9}{10}$, von Zwei- und Dreifamilienhäusern bis zu $\frac{3}{4}$ des Baukapitals als Darlehen gegen 4%igen Zins und eine Amortisation von 0,42% aus der Erbbaukasse.

g. Stadtgemeinde und Privatpersonen. Die Erbbaukasse gibt zum Bau 75% des Baukapitals zu 4% bzw. 0,42%. Im übrigen finden für f und g die Bedingungen unter e Anwendung.

2. Die Stadtgemeinde Leipzig hat der Aktiengesellschaft „Gemeinnützige Baugesellschaft“ ein größeres Areal auf 100 Jahre im Erbbau überlassen, auf dem nur Zwei- und Dreizimmerwohnungen errichtet werden dürfen. Die Gebäude fallen nach Ablauf des Erbbaurechts entschädigungslos der Stadtgemeinde zu. Der Erbbauzins von 12 Pfg. pro qm stellt eine mäßige Verzinsung des vor 30 Jahren bezahlten Ankaufspreises und der seitdem eingetretenen Wertsteigerung des Geländes dar. Die Stadtgemeinde ist befugt, den Erbbauzins nach 25 Jahren auf 14 Pfg., nach 50 Jahren auf 16 Pfg. und nach 75 Jahren auf 18 Pfg. pro qm zu erhöhen. Die Straßen, Gehwege und Entwässerungskanäle werden von der Stadt gebaut, während die Gesellschaft die Ausgaben hierfür mit 4% zu verzinsen hat.

Die Gesellschaft nahm zur Deckung des Baukapitals ein Anlehen bei der Landesversicherungsanstalt Königreich Sachsen auf und die Stadtgemeinde verpflichtete sich, in dieses Schuldverhältnis einzutreten, wenn das Erbbaurecht vorzeitig erlischt oder die Gesellschaft mit Zinszahlung oder Tilgung im Rückstand bleibt. Das Kapital ist mit 4% zu verzinsen. Sobald und insolange der Anteil der Invalidenversicherten in der Mieterschaft der Gesellschaftshäuser 50% erreicht, mindert sich der Zinsfuß auf 3,5% bei 60—70% Anteil der Versicherten auf 3,4%, bei 70—80%, auf 3,2, bei über 80% auf 3%. Das Baukapital ist jährlich mit $\frac{1}{2}$% zu tilgen.

3. In Ruhrort ist dem Beamtenwohnungsverein von der Stadtgemeinde ein Erbbaurecht auf die Dauer von 70 Jahren ein-

geräumt worden. Als Erbbauzins muß der Verein 3 % des seinerzeitigen Einkaufspreises des Geländes bezahlen. Bei einem der zwei ihm überlassenen Baublocks muß der Verein auch die Kosten des noch nicht ausgeführten Straßenbaues übernehmen. Die sonstigen Bedingungen sind diejenigen des vom preußischen Staat abgeschlossenen Erbbauvertrags.

4. Die Stadt Essen hat einer Baugenossenschaft ein Gelände im Erbbaurecht zum Bau von 32 Einfamilien- und 15 Zweifamilienhäusern nach den von Ersterer zu genehmigenden Plänen auf 80 Jahre überlassen. Die Genossenschaft zahlt einen Erbbauzins von 2½ % des Selbstkostenpreises des Vertragsgrundstücks. Mit der dafür bestellten Reallast tritt die Stadt hinter die I. Hypothek zurück. Ferner hat die Erbbauberechtigte die Straßenkosten mit 3 % zu verzinsen und mit 1 % zu amortisieren. Für die ihr beim Erlöschen des Erbbaurechts zufallenden Gebäude vergütet die Stadtgemeinde den durch Schätzung zu ermittelnden Tageswert. Der Erbbaugeberin steht Sitz und Stimme im Aufsichtsrat der Genossenschaft zu.

5. Ein Vertrag zwischen der Stadt Apolda und dem dortigen Spar- und Bauverein normiert den Bodenpreis auf 2 Pfg. in den ersten 15, 3 Pfg. in den nächsten 10, auf 4 Pfg. in den folgenden 25 und auf 6 Pfg. in den letzten 30 Jahren der auf 80 Jahre bemessenen Vertragsdauer. Für die der Stadt am Vertragsende zufallenden Bauten wird eine Vergütung nicht gewährt.

6. Die Provinz Posen kaufte für 1 Million Bauland zwecks Vergebung an Provinzialbeamte im Erbbaurecht und gibt an dieselben amortisable Baudarlehen.

7. Das Deutsche Reich erwirbt an verschiedenen Orten, in denen es seinen Beamten schwer fällt, preiswerte Wohnungen zu erlangen, aus Mitteln des durch den Reichsetat bereitgestellten Wohnungsfürsorgefonds Baugelände, das dann an Baugenossenschaften im Erbbau ausgegeben wird, so am Nordostseekanal, in Dresden, Leipzig, Ruhrort, Wilhelmshaven u. a. O.

8. Der preußische Staat räumte auf der bei Berlin gelegenen Domäne Dahlem dem Berliner Beamtenwohnungsverein ein Erbbaurecht ein. Die Gesamtfläche beträgt ca. 50 Morgen, über die nach fortschreitendem Bedarf Verträge (zus. ca. 12) abgeschlossen werden. Das Erbbaurecht wird auf 70 Jahre bestellt, die Straßenkosten zahlt der Staat, die Kanalgebühren und alle sonstigen laufenden Lasten der Verein. Dieser verzinst auch die im Grundpreis steckenden Kosten für Straßen, Wasserleitung, Entwässerung, Beleuchtung mit 2 %. Der Erbbauzins ist 2 % vom Verkaufspreis (7,50 bzw. 15 M.) Wohnungen von mehr als 4 Zimmern dürfen nicht isoliert errichtet

werden. Für die Vermietung gelten die heutigen Satzungen des Beamtenvereins.

9. Die Stadt Halle a. d. S. hat schon im Jahre 1900 das Erbbaurecht mittelst öffentlichen Ausschreibens für jeden Baulustigen ausgeboten. Es handelte sich um Gelände an den fertigen Straßen eines Arbeiterviertels, auf dem Vordergebäude mit höchstens 12 Wohnungen zu 2—3 Zimmern erstellt werden sollten. Die Dauer des Erbbaurechts wurde auf 70 Jahre, die von der Stadt für die Baulichkeiten zu zahlende Abfindung auf $^1/_4$ des Schätzungswertes angenommen. Im Falle vorzeitiger Aufhebung während der ersten 45 Jahre hätte die Stadt den vollen Wert der Gebäude, später für jedes weitere Jahr 3 % weniger zu erstatten. Der Erbbauzins betrug je nach Lage der Grundstücke 10—15 Pf. pro qm.

Bezeichnenderweise hat sich niemand bereit finden lassen, ein Erbbaurecht zu erwerben, weil es nicht möglich war, die Baugelder auf Hypotheken beizubringen.

10. Wie erst vor kurzem aus Elberfeld berichtet wurde, bot dort die Stadtgemeinde einen Bauplatz in bester Verkehrslage wahlweise für den Verkauf und für die Vergebung in Erbbau aus. Im letzteren Falle sollte das Erbbaurecht auf 60 Jahre bestellt, nach Ablauf derselben das Bauwerk gegen Ersatz des hälftigen Wertes von der Stadt übernommen werden. Dieser war auch das Vorkaufsrecht, beim Vorhandensein von Gründen öffentlichen Interesses oder bei Zahlungssäumigkeit des Erbbauberechtigten ein Rückkaufsrecht gesichert. Während der ersten 35 Jahre wäre dann der volle Tageswert des Gebäudes, später ein für jedes Jahr um 2 % geminderter Betrag zu vergüten. Der Erbbauzins sollte sich nach dem vom Bewerber anzubietenden Kapital richten und in den ersten 10 Jahren $3^1/_2$ %, in den zweiten 4 %, in den dritten $4^1/_2$ und in den restlichen 30 Jahren 5 % betragen. Unter der Voraussetzung genügender Anzahlung stellt die Stadt dem Erwerber die Gewährung des Baukapitals als tilgungsfähiges Darlehen in Aussicht.

Mit Ausnahme des letzten Beispiels und des mißlungenen Versuchs in Halle wandte sich nur die Stadt Frankfurt a. M. an einen im voraus unbestimmten Personenkreis insofern, als auch Privatpersonen Erbbaugelände angeboten wurde, allerdings mit der Beschränkung auf Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser. Seit 1902 kamen 18 solcher Verträge zustande. Verwandt damit sind die Verträge mit staatlichen Beamten und Lehrern. Frankfurt sucht, wie ersichtlich, das Problem des Erbbaurechts auf die allerverschiedenste Art zu lösen; die dort gewählten Formen sind zweifellos die am meisten durchdachten und durchgebildeten. Die Erkenntnis, daß der private, insbesondere der Bankkredit dem Geldbedarf des Erbbaues nicht gerecht werden könne, bewog die Stadt zur Errichtung einer besonderen Erbbaukasse. Die Kasse ist

April 1906 mit 506 200 M. dotiert und besitzt für 400 000 M. Aktien gemeinnütziger Baugesellschaften, sowie 2 202 000 M. Erbbauhypotheken. Alle von der Stadt oder von Stiftungen hergegebenen Erbbaurechte werden bis zu $^{9}/_{10}$ des Baukapitals beliehen, so daß nur 10 % des letzteren aus Eigengeld der Berechtigten aufzubringen sind.

Gleichwohl hat, wie ersichtlich, die Einbürgerung des Erbbaurechts in den Kreisen der privaten Baulustigen nur bescheidene Fortschritte gemacht. Bei den außerdem von der Stadt Frankfurt mit städtischen Beamten und Lehrern abgeschlossenen Verträgen, den Verträgen von Leipzig, Ruhrort, der Provinz Posen, dem Reich und preußischen Staat handelt es sich nicht um die bestmögliche Verwertung städtischen oder fiskalischen Geländes, sondern um Akte der Wohnungsfürsorge für bestimmte Bevölkerungsklassen. Dabei geben Frankfurt, Leipzig und das Reich nicht nur das Gelände, sondern sie sorgen auch für die Beschaffung des Baugeldes.

Bemerkenswert ist, daß in der Ueberzahl der Fälle das Erbbaugelände vermöge seiner Lage noch nicht sofort verkäufliches Bauland ist, dasselbe also, wenn man es nicht der Spekulation überantworten will, noch längere Zeit brach liegen bzw. landwirtschaftlich genutzt werden müßte.

Es konnte nach alledem für die hiesige Stadtbehörde kein Zweifel darüber obwalten, daß die Nutzbarmachung des städtischen Geländes für Zwecke des Wohnungsbaues ausschließlich im Wege des Erbbaurechts schlechterdings undenkbar sei, daß die Verwendung dieser Rechtsform sich vielmehr auf die Fälle werde beschränken müssen, in welchen die Stadt zum Erbbaunehmer — etwa durch Mitbeteiligung an der Verwaltung der Gesellschaft oder Genossenschaft — noch in anderen, als den lediglich durch den Erbbauvertrag geknüpften Beziehungen steht und in welchen das Privatkapital als Darlehensgeber höchstens nebensächlich in Betracht kommt.

In Ermangelung dieser Voraussetzungen schieden also vorweg aus das gewerbsmäßige Bauunternehmertum und der private Besitz von Zinshäusern. Ungeeignet erschien ferner das Erbbauverhältnis gegenüber Privaten, welche ausschließlich oder vorwiegend für den eigenen geschäftlichen und Wohnungsbedarf bauen wollen. Eine nähere Prüfung verlangte die Frage der Belastung städtischen Baulandes mit Erbbaurechten zugunsten von Einzelpersonen, welche zur Stadt als Beamte, Arbeiter oder Lehrer in einem für ihre wirtschaftliche Zuverlässigkeit gewisse Garantien bietenden Dienstverhältnisse stehen und vermöge des letzteren auch einer besonderen Fürsorge der Gemeinde würdig sind. Würde die Beihilfe zur Beschaffung eines Eigenheims nach dem Vorbilde von Frankfurt a. M. auf Häuser mit höchstens drei Familienwohnungen beschränkt, so ließe sich damit vielleicht dem bedauerlicherweise rasch fortschreitenden Verschwinden des Kleinhauses aus dem heimischen Wohnungsbau mit Erfolg Einhalt gebieten. Gleichwohl wurde von einem Vorschlage der Verwendung des Erbbaurechts in der oben gedachten Weise Abstand genommen. Es leitete

dabei die Ueberlegung, daß die näheren Beziehungen zwischen den Vertragsteilen eben gar nicht während der ganzen Dauer des Erbbaurechts fortbestehen würden. Im besten Falle würde während einer Generation der Beamte, Arbeiter oder dessen Witwe als Erbbaunehmer der Stadt gegenüberstehen. Weit häufiger kämen nach der vielleicht schon in kurzer Zeit eintretenden Lösung des Dienst- oder Lohnverhältnisses an deren Stelle fremde Personen, denen gegenüber eine Kontrolle über die Einhaltung der Vertragsbedingungen nur schwer zu üben wäre.

Für einen so begrenzten Wirkungskreis des Erbbaurechts mindern sich auch die Schwierigkeiten hinsichtlich der Lösung der Bodenkreditfrage. Einer gemeinnützigen Bauvereinigung gegenüber, deren Geschäftsgebahrung sich in voller Oeffentlichkeit abspielt und von der Stadtgemeinde zudem durch ihre in die Verwaltungsorgane delegierten Vertreter fortlaufend kontrolliert wird, ist das Risiko für die Sicherheit des Baukapitals ein recht geringes. Wird ein Teil des Baugeldes, der nicht über 10 % herabgehen dürfte, aus eigenen Mitteln des Erbbauberechtigten beschafft, so ist für die Erbbaugeberin die Hergabe des Restes aus eigenen Kapitalbeständen bzw. die Befürwortung der Beleihung aus anderen Kassen und nötigenfalls die Bürgschaftsleistung hierfür unbedenklich, wie denn eine solche Unterstützung auch anderorts mehrfach stattgefunden hat. Eine besondere Kreditorganisation nach dem Muster der Frankfurter Erbbaukasse erschien vorerst entbehrlich. Die Gelder der ersten Hypothek bis zu einem auf etwa 70 % des Wertes des Erbbaurechts und der Gebäude erhöhten Beleihungsgrade würden von der städtischen Sparkasse erhältlich sein. Die weiter erforderlichen Mittel mit Ausnahme der vom Erbbauberechtigten aus Eigenem zu beschaffenden 10 % des Baukapitals würden aus der städtischen Pensionskasse und anderen unter Verwaltung der Stadtgemeinde stehenden Vermögensmassen entnommen werden können. Daneben kämen, insoweit die geübte Wohnungsfürsorge der versicherungspflichtigen Arbeiterschaft, sowie den Arbeitern und Beamten des Staats zugute kommt, als Geldgeber auch die Versicherungsanstalt und die staatlichen Versorgungskassen in Betracht.

Diese Erwägungen über die Stellungnahme der Stadtgemeinde zur Frage des Erbbaurechts verdichteten sich schließlich zu dem Vorschlage, von der Vergebung von Erbbaurechten an Baulustige im allgemeinen abzusehen, im übrigen aber nach folgenden

Grundsätzen

zu verfahren:

a. Erbbaurechte an städtischem Bauland werden bestellt zugunsten von Genossenschaften und Gesellschaften der in § 33 Ziff. 6 des Verkehrssteuergesetzes vom 6. Mai 1899 genannten Art,*) behufs Beschaffung

*) „Aktiengesellschaften, Genossenschaften und Gesellschaften mit beschränkter Haftung, deren durch Statut bestimmter Zweck ausschließlich darauf gerichtet ist, unbemittelten Familien gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens erbauten oder angekauften Häusern

von Klein- und mittleren Wohnungen von 1—3 Zimmern, — ausnahmsweise 4 Zimmer — Küche, Abort und Nebenraum.

b. Das Erbbaurecht wird auf 70 Jahre bestellt. Der Erbbauzins beträgt $3\frac{1}{2}$% des Erbbauwertes, der auf $\frac{3}{5}$ des Verkehrswertes des Grundstücks festgesetzt wird. Neben der Zahlung des Erbbauzinses ist der Stadtgemeinde die etwa auf dem Erbbauland ruhende Allmendgenußrente und der Zinsenaufwand für den Bau der Straßen und Kanäle zu ersetzen.

c. Die Stadtgemeinde wird dafür bemüht sein, daß das Erbbaurecht bis zu 70% des Taxwerts von der städtischen Sparkasse zu $3\frac{1}{2}$% beliehen wird; sie beleiht zu einem 4% nicht übersteigenden Zinsfuße die von Genossenschaften und Gesellschaften genommenen Erbbaurechte mit weiteren 20% aus der städtischen Pensionskasse, Schenkungenkasse und anderen geeigneten Fonds in dem Maße, als diese Vereinigungen die erstellten Wohnungen städtischen Beamten, Lehrern und Arbeitern bereit halten müssen.

Für die von der staatlichen Beamtenwitwenkasse, Eisenbahnpensionskasse, der Invalidenversicherungsanstalt und anderen nicht städtischen öffentlichen Kassen dargeliehenen Anteile der weiteren 20% übernimmt die Stadtgemeinde auf Erfordern die Bürgschaft, jedoch nur insoweit, als der Zinsfuß 4% nicht übersteigt. Alle Darlehen sind durch Annuitätenzahlungen, deren Beginn nicht mehr als fünf Jahre nach der Hergabe aufgeschoben werden darf, innerhalb der Erbbauperiode vollständig zu tilgen.

d. Im Erbbauvertrag ist weiter zu bestimmen:

1. Daß die Ueberbauung binnen einer Frist von 5 Jahren ebenso wie eine etwaige spätere Bauveränderung oder Aenderung in der Einteilung der Wohnungen nur nach den vom Stadtrate genehmigten Plänen erfolgen darf.
2. Daß der Erbbauberechtigte zur Aufnahme von Hypotheken und Feststellung der Tilgungspläne derselben die Zustimmung des Stadtrats einzuholen hat und verpflichtet ist, vor dem Erlöschen oder der Aufhebung des Erbbaurechts die getilgten Hypothekenbeträge löschen zu lassen.
3. Daß die Bauten und Anlagen während der ganzen Dauer des Rechts in gutem Zustande erhalten und die Wohnungen in hygienisch tadelfreier Weise benützt werden.
4. Daß die Aftervermietung und die Aufnahme von Schlafgängern nicht gestattet ist.

---

zu billigen Preisen zu verschaffen und deren Statut die an die Gesellschafter zu verteilende Dividende auf höchstens 4% ihrer Anteile beschränkt, auch den Gesellschaftern für den Fall der Auflösung der Gesellschaft nicht mehr als den Nennwert ihrer Anteile zusichert, den etwaigen Rest des Gesellschaftsvermögens aber für gemeinnützige Zwecke bestimmt."

5. Die Höhe der Mietzinsen sowie deren Erhöhung der Zustimmung des Stadtrats bedarf.
6. Daß der Erbbauberechtigte die auf das Grundstück, das Erbbaurecht und die auf dem Grundstück errichteten Baulichkeiten entfallenden Abgaben und sonstigen öffentlichen Lasten jeder Art mit Ausnahme der Straßenkosten (vergl. b) zu tragen hat.
7. Daß das Erbbaurecht nebst den Baulichkeiten nicht ohne Genehmigung der Stadtgemeinde veräußert wird und dieser das Vorkaufsrecht zusteht.
8. Mit Erlöschen des Erbbaurechts sind die Bauten und Anlagen auf dem Grundstück vom Erbbaunehmer auf seine Kosten zu entfernen, sofern die Stadtgemeinde nicht vorzieht, dieselben in ihr Eigentum zu übernehmen. Im letzteren Falle hat die Stadtgemeinde dem Berechtigten ein Fünftel des Wertes der Bauten und Anlagen, das sich aus der Hälfte des Bauwertes und der Hälfte des kapitalisierten Nutzungswertes zusammensetzt, zu erstatten. Die Feststellung des Wertes geschieht durch drei Sachverständige, von denen die Stadtgemeinde und der Erbbaunehmer je einen ernennen und der dritte als Obmann von diesen beiden bestellt wird. Die Hypotheken, sowie das vom Berechtigten aufgewendete Eigengeld sollen bis dahin getilgt sein.
9. Der Stadtgemeinde wird das Recht eingeräumt, in folgenden Fällen das Erbbaurecht derart aufzuheben, daß es binnen drei Monaten nach Abgabe der schriftlichen Erklärung erlischt:

a. wenn die Ueberbauung nicht nach den stadträtlich genehmigten Plänen und nicht in der vertragsmäßigen Frist vollzogen wird, oder nach Errichtung der Gebäude ohne Genehmigung des Stadtrats Aenderungen an dem planmäßigen Bestande derselben vorgenommen werden,

b. wenn die Unterhaltung und Benützung der Bauten einer Mahnung ungeachtet nicht in vorgeschriebener Weise erfolgt,

c. wenn das Erbbaurecht ohne Genehmigung der Stadtgemeinde veräußert wird,

d. wenn der Erbbauzins, oder der Hypothekenzins oder eine planmäßige Tilgungsrate der Hypotheken länger als ein Jahr im Rückstande bleibt,

e. wenn der Mietzins ohne Genehmigung des Stadtrats erhöht wird.

Die Aufhebung des Erbbaurechts erfolgt mit der Wirkung, daß, sofern ein Gebäude errichtet ist, das Eigentum an ihm unter Uebernahme der auf ihm ruhenden Hypotheken an die Stadtgemeinde fällt, und falls ein Gebäude noch nicht errichtet ist, die Hypotheken erlöschen. Die Uebernahme der Hypotheken findet nur bis zur Höhe der nach Maßgabe des Tilgungsplanes noch bestehenden Restsumme statt.

10. Wird das Erbbauland für Zwecke beansprucht, für welche nach bestehendem Recht die Enteignung zulässig ist, so kann eine Auf-

lösung des Erbbaurechts erfolgen. Die Stadt ersetzt dem Erbbaunehmer den Wert des Gebäudes zurzeit der Auflösung. Die Feststellung des Wertes erfolgt mangels einer Einigung durch die in Ziffer 8 vorgesehenen Sachverständigen. In Anrechnung auf die Entschädigungssumme übernimmt die Stadt die nach dem Tilgungsplan bestehenden Resthypotheken.

11. Der Erbbauzins wird einstweilen als Rentenschuld und — sobald dies gesetzlich möglich ist — als Reallast begründet und zwar mit Rang nach der ersten Hypothek.

12. Zur Sicherung des Heimfalls- und Auflösungsrechts der Stadt nach Ziffer 8 und 9 wird eine Vormerkung eingetragen.

13. Im Erbbauvertrag mit gemeinnützigen Bauvereinigungen ist ferner zu bestimmen, daß die Stadtgemeinde während der Erbbauzeit im Aufsichtsrat vertreten sein müsse.

e. Als Erbbaugelände wird vorerst in Aussicht genommen:

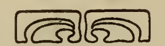
1. Für das bereits im Gange befindliche Unternehmen des Spar- und Bauvereins die westliche Front des Baublocks der Schillerschule am Neckarauer Bahnübergang.

2. Die Nordfront dieses Blocks, die südlich von demselben liegenden städtischen Grundstücke, sowie die Allmendgrundstücke in der anstoßenden Gewann Almen.

3. Das städtische Gelände in der 18., 21. und 35. Sandgewann auf dem Hochgestade gegen Käfertal, in der Gewann Hohwiesen, nördlich der Langerötterstraße und beiderseits der zum neuen Landesgefängnis führenden Herzogenriedstraße.

Nach den vom Bürgerausschusse am 18. Januar 1898 gutgeheißenen Grundsätzen sollten Baugenossenschaften, Gesellschaften und Einzelpersonen, welche Kleinwohnungen zu billigem Mietpreis bereitstellen, durch Erlaß der Straßenkosten, sowie des ganzen oder teilweisen Kaufschillings unterstützt werden, wobei der Stadt nach 50 Jahren das Rückkaufsrecht am Bauland zugestanden haben würde.

Der neue Vorschlag ginge nur insofern weiter, als der Stadtgemeinde auch die Obsorge für billige Hypotheken obläge und als der Heimfall des Baulandes 20 Jahre später erfolgen würde. Hingegen würde der Geländewert zu 2,1%, der Aufwand für Straßen- und Kanalbauten in Höhe der städtischen Selbstkosten — je nach dem Zinsfuße des Anlehens, aus dem diese bestritten wurden, zu 3½ oder 4% — verzinst.





V. Schlußergebnisse.

Die Hauptergebnisse der vorstehenden Darlegungen dürfen in folgenden Sätzen zusammengefaßt werden:

I. a. In der Entwicklung der Mannheimer Wohnungsverhältnisse tritt der Einfluß der im allgemeinen Wirtschaftsleben herrschenden Wellenbewegung deutlich zutage. Der starke Bevölkerungszustrom in der zweiten Hälfte der 1880er Jahre bewirkte eine tiefgehende Verschlechterung unseres Wohnungswesens, die durch sanitär mangelhafte Beschaffenheit der Mieträume, dichtes Zusammendrängen der Bewohner, namentlich infolge des sehr ausgebildeten Schlafstellenwesens, vor allem durch die im Vergleich mit anderen Städten ungewöhnlich hohen Mietpreise gekennzeichnet ist. Eine lebhafte Bautätigkeit schuf in Verbindung mit der sanitätspolizeilichen Wohnungsuntersuchung vorübergehend Abhilfe. Doch schon um die Mitte des folgenden Jahrzehnts mehrten sich die Anzeichen einer drohenden Wohnungsnot, die im Frühjahr 1900 mit einem Wohnungsvorrat von wenig über 1 % und einer tatsächlichen Wohnungslosigkeit in einzelnen Stadtgegenden und Größenklassen ihren Höhepunkt erreichte. Die Wirkungen des nun folgenden, fast plötzlichen Rückschlags dauerten bis zum Sommer 1903, in dem sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen zwischen 6 und 7 % der vorhandenen bewegte. Seitdem ist der Wohnungsüberfluß jener Periode im fortdauernden Rückgang begriffen und heute erscheint das Angebot allgemein, vor allem aber in Kleinwohnungen wiederum durchaus unzulänglich.

In bezug auf Instandhaltung und Pflege der vorhandenen Wohnungen, das Maß ihrer Belegung und die Art ihrer Benützung hat die seit einigen Jahren zweckmäßig organisierte, mit großem Eifer und Verständnis arbeitende Wohnungsaufsicht eine entschiedene Besserung herbeigeführt, freilich auch durch die dauernde oder vorübergehende

Ausschaltung unsanitärer Räume, durch die Beseitigung der Ueberfüllung den bestehenden Wohnungsmangel noch weiter verschärft.

Die Mietpreisverhältnisse aller Wohnungen, neuerdings insbesondere für die mittleren und großen sind wesentlich ungünstiger geworden.

b. Die Deckung des erhöhten Wohnungsbedarfs blieb in der Hauptsache der privaten Bautätigkeit überlassen. Abgesehen von der Zeit des durch die wirtschaftliche Hochkonjunktur um die Jahrhundertwende veranlaßten gewaltigen Bevölkerungszuwachses sowie von der jüngsten Vergangenheit ist die private Bautätigkeit der ihr gestellten wirtschaftlichen Aufgabe auch gerecht geworden.

c. In der Förderung der Privatbautätigkeit erblickten daher auch die Behörden und vor allem die Stadtgemeinde mit Recht ihre vornehmste Aufgabe. Unter den Maßnahmen der Stadt im Interesse der Wohnungsfürsorge stehen die Planlegung ausgedehnter Gebiete im Rahmen eines großzügigen, über die Grenzen der ursprünglichen Gemarkung hinaus auf die Vororte erstreckten Stadterweiterungsplans, der Bau zahlreicher Straßen, der Lindenhofüberführung, der zweiten Neckarbrücke, die Erweiterung des unterirdischen Entwässerungsnetzes, der Wasser- und Lichtversorgung im Vordergrund. Weite Geländeflächen wurden durch die Anlage des Industriehafens, der Oststadt, die Hinausführung der Straßenbahn in die Außenbezirke und Vororte der Bebauung erschlossen. Die in mehreren Bezirken durchgeführte Zusammenlegung trug wesentlich zur Vermehrung des Angebots baureifen Landes auf dem Bodenmarkte bei. Dem gleichen Ziele und darüber hinaus der Zurückdrängung der Bodenspekulation diente die Hergabe städtischen Baulandes für Wohnungs- und gewerbliche Zwecke.

d. Durch die Ausführung der Schwemmkanalisation, die Regulierung verschiedener sanitär oder verkehrstechnisch unbefriedigender Straßen, sowie durch den Erwerb und engmaschigen Ausbau der Straßenbahn wurden nicht nur die Wohnungsverhältnisse auch der bebauten Stadtgebiete auf eine erhöhte Stufe gebracht, sondern für die hochentwickelte Umbautätigkeit im Stadtinnern erst die notwendigen Voraussetzungen geschaffen. Dasselbe, wie auch die Förderung der baulichen Entwicklung in den Außenbezirken bezweckte die Herstellung ausgedehnter Plätze, Parks und gärtnerischer Anlagen.

e. Um bei der Wohnungsproduktion die sanitären, sozialen und ästhetischen Interessen der Allgemeinheit zu wahren und die Auswüchse der Bodenspekulation in bezug auf Ausnutzung des Baugeländes nach Fläche und Höhe sowie auf Gestaltung und Einrichtung der Räume zu verhüten, ohne zugleich das solide Baugeschäft mehr als nötig

einzuschränken, wurde die Bauordnung und Bauaufsicht wiederholt erweitert und verschärft. Durch die zonenweise Abstufung der Boden- und Wohnraumdichtigkeit nach Ortsteilen und Gebäudegattungen wurde die Entwicklung des kleineren Hauses als Gegensatz zur Mietskaserne innerhalb der durch die wirtschaftlichen Verhältnisse gezogenen Grenzen begünstigt und dem übermäßigen Ansteigen der Bodenpreise in den noch unbebauten Außenbezirken nachdrücklich entgegengewirkt.

f. Als wichtiges Hilfsmittel der Wohnungsfürsorge hat sich auch die Statistik bewährt. Die zahlenmäßige Festhaltung der Bautätigkeit, der Bevölkerungs- und Behausungsverhältnisse unterrichtete die Unternehmer vom wechselnden Bedürfnisse des Wohnungsmarktes und zeigte den behördlichen Faktoren, in welcher Richtung und in welchem Umfange ihre Fürsorge geboten erschien.

g. Angesichts der auf diese Art gestalteten Wohnungsverhältnisse und Wohnungsfürsorge haben sich die von der Stadtgemeinde weiter zur Anwendung gebrachten direkten Förderungsmittel als teils entbehrlich teils nahezu wirkungslos erwiesen. Den Bau und Betrieb städtischer Mietwohnungen für eigene Beamte und Arbeiter scheiterte an der Abneigung der Bedachten. Von der Bereitwilligkeit der Stadtgemeinde, die Erstellung von Kleinwohnungen durch Erlaß der Straßenkosten und Erlaß oder Minderung des Bauplatzpreises zu unterstützen, wurde so gut wie kein Gebrauch gemacht.

II. a. Wie bisher, wird auch für die Zukunft, wenigstens auf absehbare Zeit, das vom Erwerbsmotiv geleitete private Unternehmertum in erster Linie zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses berufen sein.

Da, wie oben dargelegt, die bisherigen Mittel zur Förderung und Kräftigung der freien Privatbautätigkeit sich bewährt haben, steht die Zweckmäßigkeit der Fortsetzung dieser Politik außer Frage. Eine Erweiterung derselben erschien insofern nötig, als dem privaten Unternehmertum in ausgedehnterem Umfange als dies bisher geschehen, für Kleinwohnungen geeignetes Bauland aus dem städtischen Grundbesitz zur Verfügung zu stellen wäre. Zwar wird damit zu rechnen sein, daß die privaten Besitzer von Baugelände unter dem Drucke der neu eingeführten Vermögenssteuer sich eher als bisher zur Veräußerung entschließen werden. Andrerseits erfordert aber die weiträumigere Bauweise der Gegenwart eine größere Ausdehnung der für die gleiche Zahl von Wohnungen nötigen Bodenfläche.

Bei dem von der Stadt zur Erstellung von Kleinwohnungen anzubietenden Baugelände käme vor allem noch nicht völlig baureif gewordenes Terrain in den Außenbezirken in Betracht, wo der niedere

Bodenwert, die geringeren baupolizeilichen Anforderungen, gute Fundationsverhältnisse das Bauen und Vermieten zu billigeren als den sonst bestehenden Preisen ermöglicht. Um sowohl das hierfür bestimmte Gelände, wie überhaupt das von der Stadtgemeinde an die Privatbautätigkeit abzugebende Areal der Bodenspekulation möglichst vorzuenthalten, soll das Gelände wie bisher, zwar zu Eigentum, aber mit der Verpflichtung alsbaldiger Ueberbauung veräußert werden. In den hierzu geeigneten Fällen hätte die Veräußerung unter Vorbehalt des Wiederkaufsrechts zu erfolgen, insoweit nicht die Zweckbestimmung eine noch weitergehende Beschränkung der Verfügungsgewalt des Erwerbers, nämlich die Hergabe lediglich im Wege der Zeitpacht zuläßt.

b. Eine Entlastung des Wohnungsmarktes kann dadurch herbeigeführt werden, daß durch die Verbesserung der Verkehrsbeziehungen nach dem Umkreise der Stadt der auf dem Lande seßhaften Arbeiterschaft der hiesigen Industrie die Beibehaltung ihres Wohnsitzes, der unter den hohen Mietpreisen leidenden minderbemittelten Stadtbevölkerung die Verlegung des Wohnsitzes in die Außengemeinden ermöglicht wird. Zu diesem Behuf wäre das Straßen- und Vorortbahnnetz sowie der Vorortverkehr der Vollbahnen möglichst zu erweitern, namentlich aber eine Beschränkung des Betriebs und eine Verteuerung im Naheverkehr der Staatseisenbahnen hintanzuhalten.

c. Insoweit die Tätigkeit des privaten Baugeschäfts und Erwerbskapitals mit der Bereitstellung neuer Wohnungen hinter dem Bedarf zurückbleibt, hätte die Stadtgemeinde in gewissem Umfange für eine Ergänzung desselben besorgt zu sein. Es gilt dies namentlich hinsichtlich der Zahl derjenigen Wohnungen, die durch die Wohnungspolizei der Benützung entzogen worden sind.

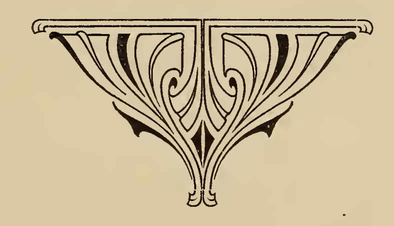
Dieser Verpflichtung würde die Stadtgemeinde durch die Förderung der Unternehmungen gemeinnütziger Bauvereinigungen zu genügen haben. Die Unterstützung bestände in der Ueberlassung des Baulandes und der Mithilfe bei der Beschaffung der Baugelder. Als Rechtsform für die Hergabe des Baugeländes würde ausschließlich das Erbbaurecht nach Maßgabe der Seite 91—94 im einzelnen erörterten Grundzüge verwendet, das Baukapital aus Mitteln der Sparkasse und städtischen Fonds, gegebenenfalls mit städtischer Bürgschaft aus öffentlichen Versorgungskassen nach dem dort ebenfalls näher Ausgeführten beschafft.

Mit einem solchen Vorgehen genügt die Stadt gleichzeitig ihrer Verpflichtung, in der Eigenschaft als Arbeitgeberin zur Bekämpfung der Wohnungsnot beizutragen. Dieses Moment rückt sogar, wenn der Stadt in der Bauvereinigung die Selbsthülfeorganisation

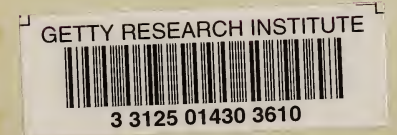
einer Mehrzahl ihrer Beamten oder Arbeiter etwa in der Form eines Beamtenbauvereins oder des Massenbeitritts zur bestehenden Baugenossenschaft gegenübertritt, in den Vordergrund.

d. Im Falle der Unzulänglichkeit oder der Versagung dieses Hilfsmittels kommt der Eigenbau und die Vermietung von Wohnungen durch die Stadtgemeinde in Frage. Naturgemäß würde sie ihre Obsorge zu allernächst wieder gegenüber den zu ihr als Beamte oder Arbeiter in näherer Beziehung stehenden Wohnungsbedürftigen betätigen.

e. Nur äußerstenfalls würde sich die Stadtgemeinde zum Bauen auch für andere Wohnungssuchende verstehen können.






GETTY RESEARCH INSTITUTE
3 3125 01430 3610